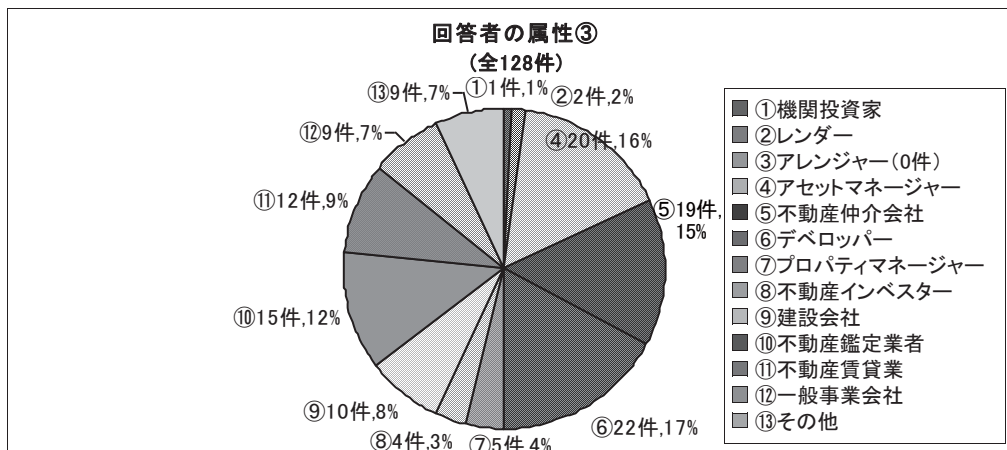
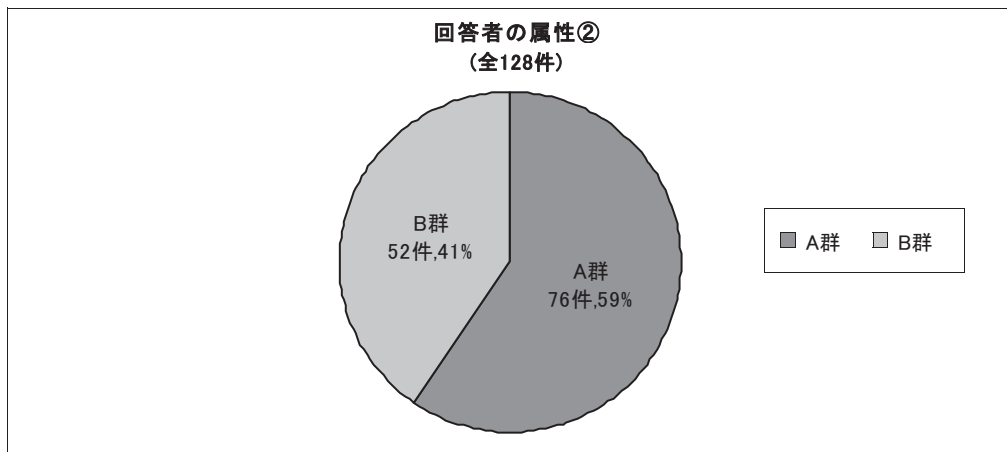
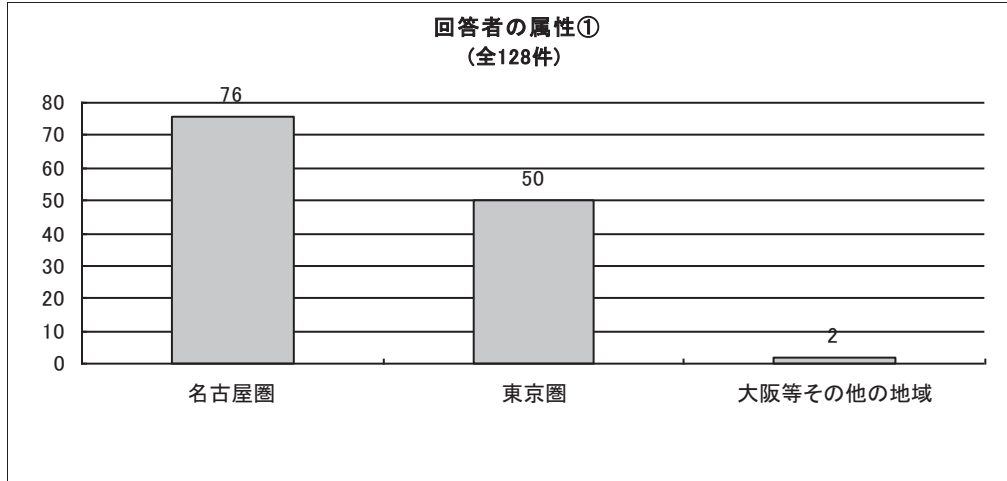


## 調査結果(抜粋)

【問1】アンケートご回答頂くにあたって、貴社の属性をお教え下さい。

(注)回答者の地域的な属性として、名古屋圏を『A群』、東京圏・大阪等その他の地域を『B群』としてグルーピングし、特に断りがない限り、左記の区分により分析します。



地域	回答数	
名古屋圏	76	59%
東京圏	50	39%
大阪等その他の地域	2	2%
計	128	100%

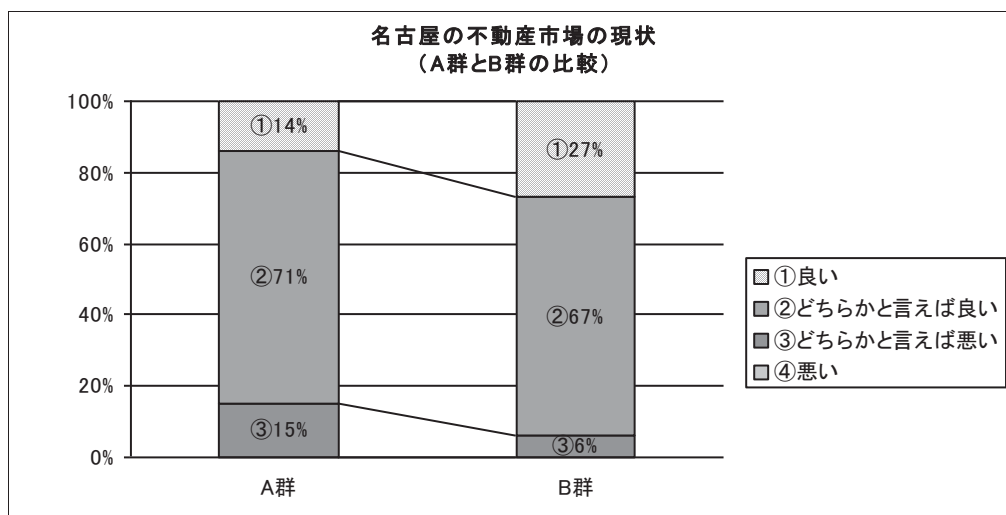
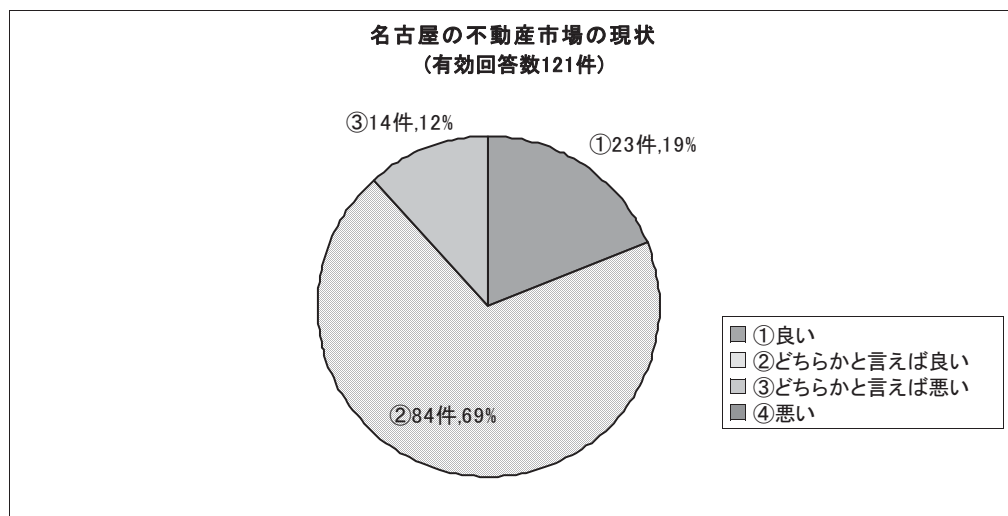
項目	回答数					
	A群		B群		合計	
①機関投資家	0	0%	1	1%	1	1%
②レンダー	0	0%	2	2%	2	2%
③アレンジャー	0	0%	0	0%	0	0%
④アセットマネージャー	0	0%	20	16%	20	16%
⑤不動産仲介会社	17	13%	2	2%	19	15%
⑥デベロッパー	15	12%	7	5%	22	17%
⑦プロパティマネージャー	4	3%	1	1%	5	4%
⑧不動産インベスター	0	0%	4	3%	4	3%
⑨建設会社	9	7%	1	1%	10	8%
⑩不動産鑑定業者	6	5%	9	7%	15	12%
⑪不動産賃貸業	11	9%	1	1%	12	9%
⑫一般事業会社	8	6%	1	1%	9	7%
⑬その他※	6	5%	3	2%	9	7%
合計	76	59%	52	41%	128	100%

※⑬その他

- ・サービサー(不良債権投資及びコンサルティング)
- ・リート
- ・信託銀行
- ・設計事務所
- ・総合サービス
- ・不動産コンサルティング
- ・不動産管理会社
- ・不動産投資案件を0から作り利回り物件としてリートやリース会社に投資させる。

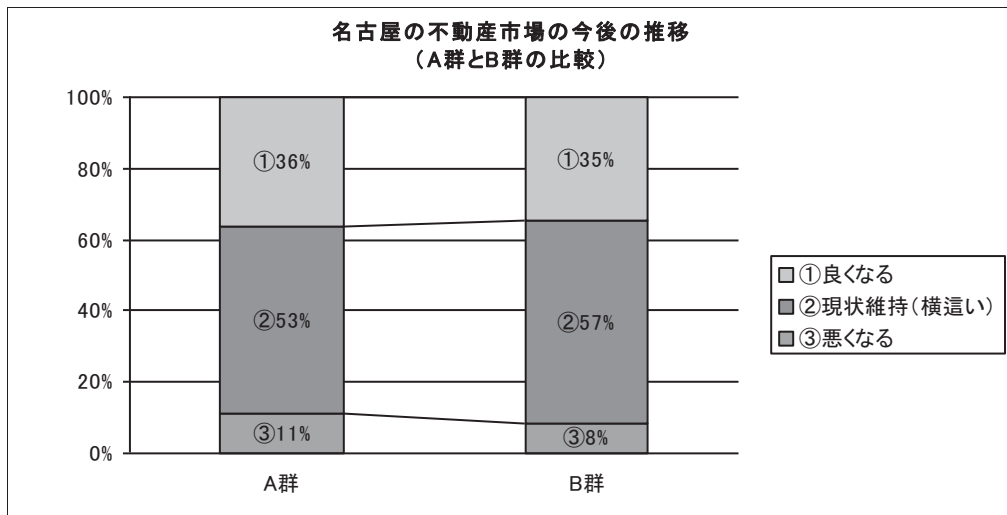
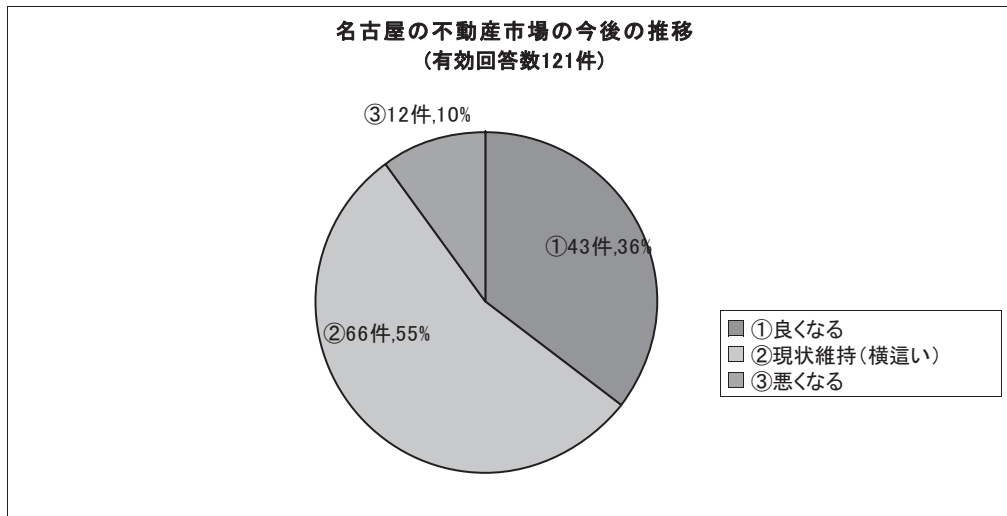
【問3】名古屋の不動産投資に対する考え方をご選択ください。また、特にコメントがあればご記入ください。

◎ 名古屋の不動産市場の現状について



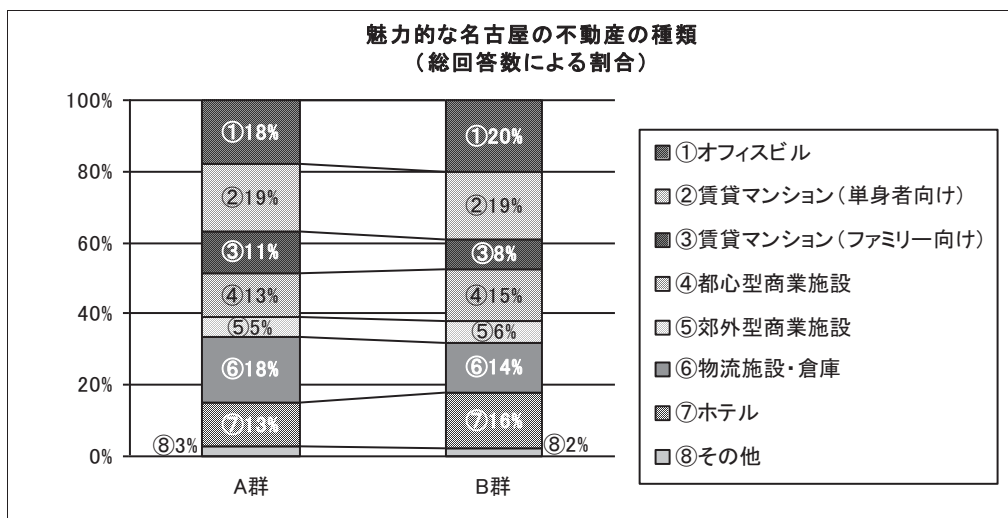
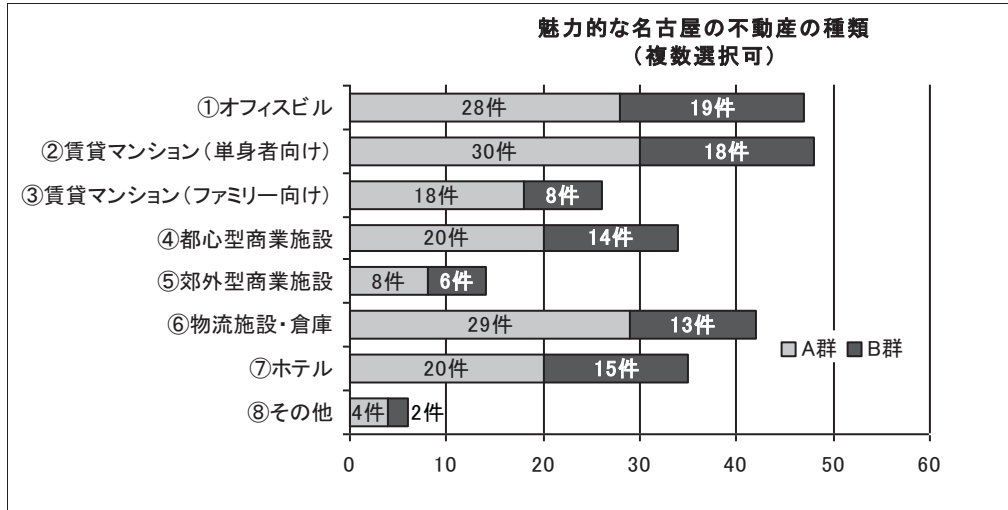
項目	A群		B群		全体	
① 良い	10	14%	13	27%	23	19%
② どちらかと言えば良い	52	71%	32	67%	84	69%
③ どちらかと言えば悪い	11	15%	3	6%	14	12%
④ 悪い	0	0%	0	0%	0	0%
合計	73	100%	48	100%	121	100%

◎ 名古屋の不動産市場は、今後どのように推移するとお考えですか？



項目	A群		B群		全体	
①良くなる	26	36%	17	35%	43	36%
②現状維持(横這い)	38	53%	28	57%	66	55%
③悪くなる	8	11%	4	8%	12	10%
合計	72	100%	49	100%	121	100%

◎ 名古屋の不動産で、現在、魅力的と考えられる不動産の種類は何ですか？

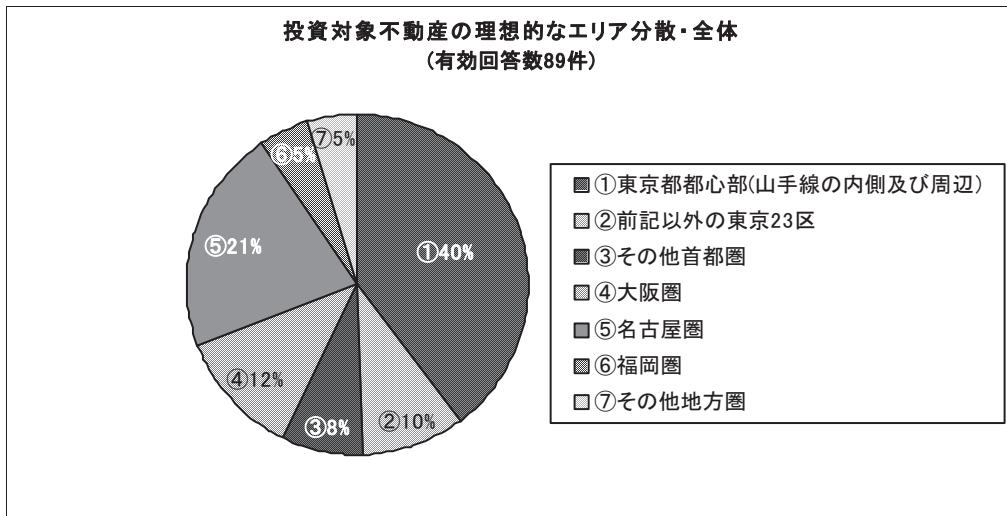


項目	A群		B群		合計
①オフィスビル	28	18%	19	20%	47
②賃貸マンション(単身者向け)	30	19%	18	19%	48
③賃貸マンション(ファミリー向け)	18	11%	8	8%	26
④都心型商業施設	20	13%	14	15%	34
⑤郊外型商業施設	8	5%	6	6%	14
⑥物流施設・倉庫	29	18%	13	14%	42
⑦ホテル	20	13%	15	16%	35
⑧その他	4	3%	2	2%	6
合計	157	100%	95	100%	252

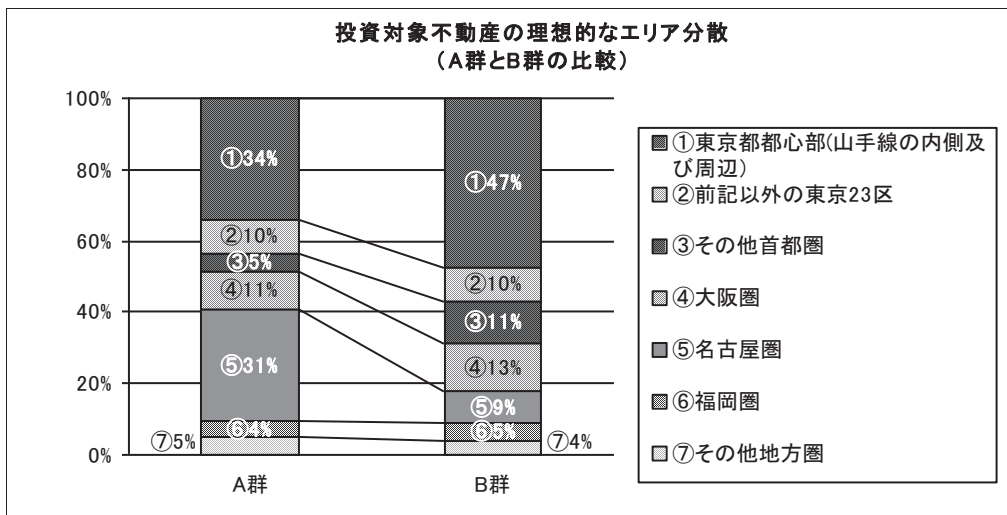
【その他コメント】

- ・介護施設
- ・個別案件の内容次第だと思います
- ・広大な土地活用施設
- ・物件による
- ・分譲マンション素地
- ・魅力的ではない

◎ 投資対象不動産をエリア分散させる理想的な割合を、どのようにお考えですか？



有効回答数 A群:50件 B群:39件



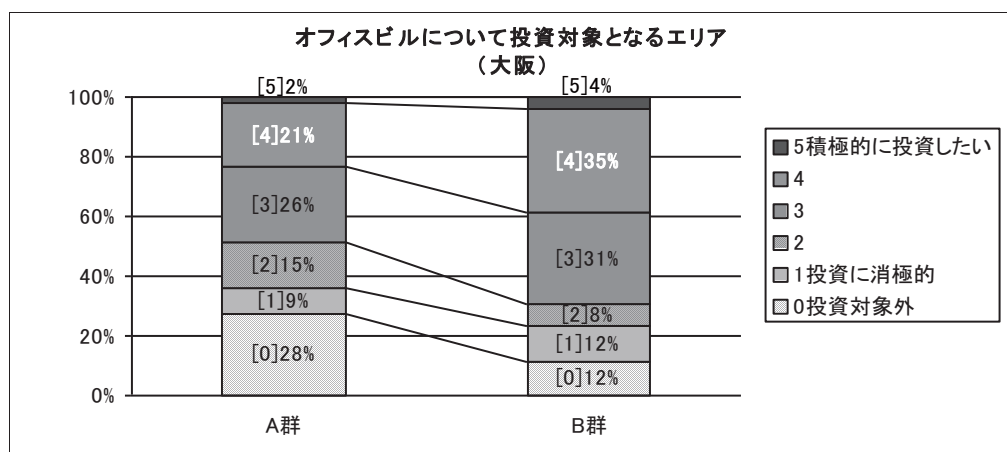
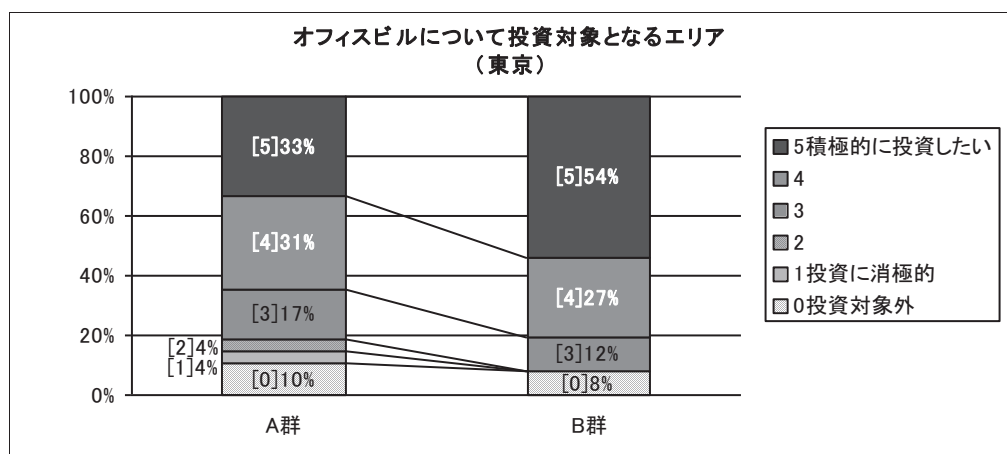
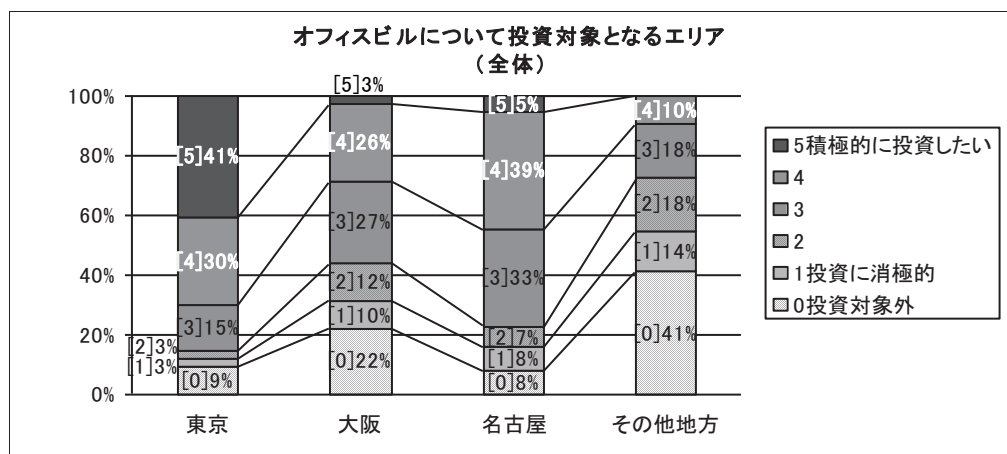
項目	A群	B群	合計
①東京都都心部(山手線の内側及び周辺)	34%	47%	40%
②前記以外の東京23区	10%	10%	10%
③その他首都圏	5%	11%	8%
④大阪圏	11%	13%	12%
⑤名古屋圏	31%	9%	21%
⑥福岡圏	4%	5%	5%
⑦その他地方圏	5%	4%	5%
合計	100%	100%	100%

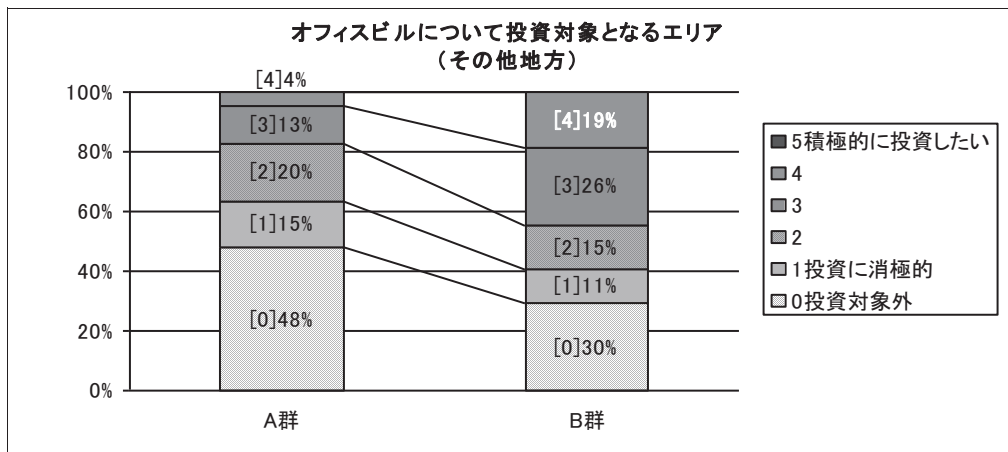
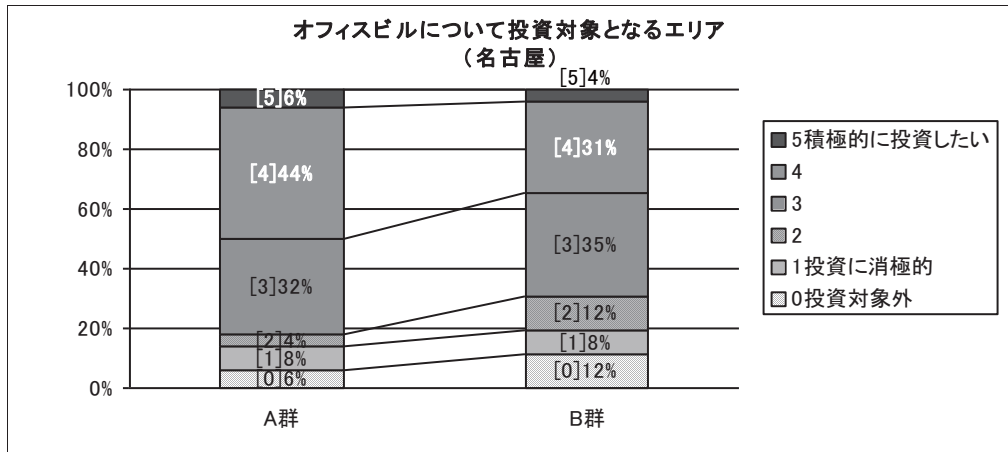
【問4】オフィスビルへの投資について

以下の条件のAクラスのビルに投資する場合

立地条件	各地区の一等地	賃貸状況	マルチテナント
アクセス	主要駅より徒歩5分以内	賃料水準	市場賃料並み
築年数	築5年未満	賃貸契約	普通借家契約
基準階貸室面積	1,000㎡以上	所有形態	完全所有権

◎ 現在、オフィスビルについて投資対象となるエリアと考えられるかどうか、上記の物件を想定して以下の6段階の数字での評価をご記入ください。





エリア		[5]積極的に投資したい		[4]		[3]		[2]		[1]投資に消極的		[0]投資対象外		回答数	平均値※
東京	全体	30	41%	22	30%	11	15%	2	3%	2	3%	7	9%	74	3.7
	A群	16	33%	15	31%	8	17%	2	4%	2	4%	5	10%	48	3.5
	B群	14	54%	7	27%	3	12%	0	0%	0	0%	2	8%	26	4.1
大阪	全体	2	3%	19	26%	20	27%	9	12%	7	10%	16	22%	73	2.3
	A群	1	2%	10	21%	12	26%	7	15%	4	9%	13	28%	47	2.1
	B群	1	4%	9	35%	8	31%	2	8%	3	12%	3	12%	26	2.8
名古屋	全体	4	5%	30	39%	25	33%	5	7%	6	8%	6	8%	76	3.0
	A群	3	6%	22	44%	16	32%	2	4%	4	8%	3	6%	50	3.2
	B群	1	4%	8	31%	9	35%	3	12%	2	8%	3	12%	26	2.8
その他地方	全体	0	0%	7	10%	13	18%	13	18%	10	14%	30	41%	73	1.4
	A群	0	0%	2	4%	6	13%	9	20%	7	15%	22	48%	46	1.1
	B群	0	0%	5	19%	7	26%	4	15%	3	11%	8	30%	27	1.9

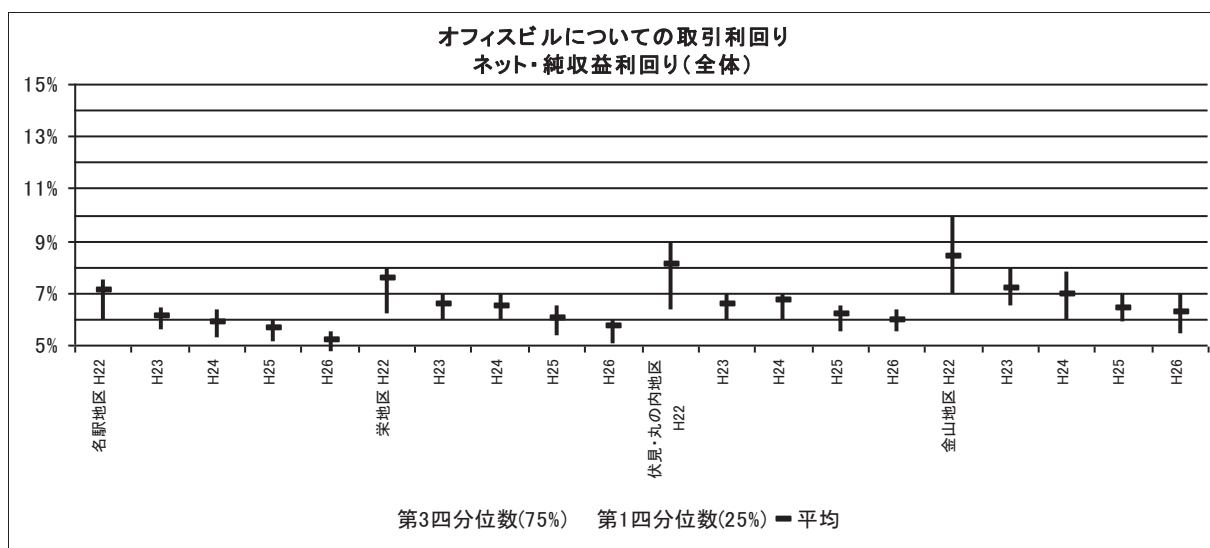
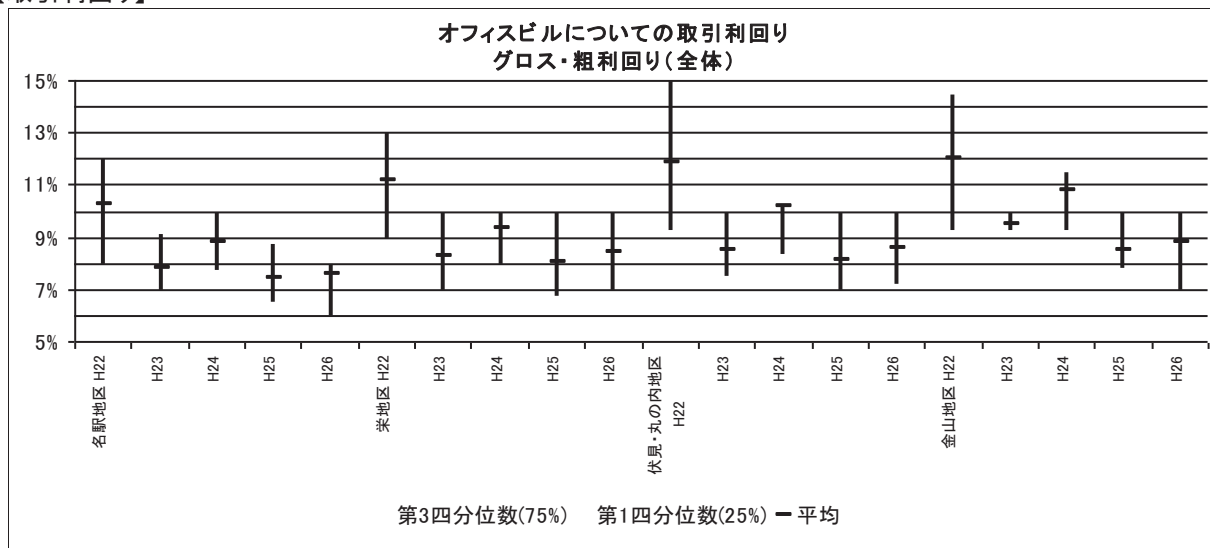
※各判断項目を評点とし、回答数に対する平均値を計算(以下、同じ)

平均値=Σ(各評点×回答数)÷全体の回答数



◎ 名古屋都心部の標準的規模のAクラスビルに投資するとしたらどの程度の利回りを考えますか？またその将来性についてもお選び下さい。各エリアごとに、ご回答可能な範囲でご記入ください。

【取引利回り】



※取引利回りについて

取引利回りは「現在、不動産市場で売買可能な利回り」とお考えください。取引があまり見られない場合は、想定で結構です。  
 利回りは、運営費用を考慮しない粗利回り[総収入÷取引価格で求めた利回り。表面利回り、グロス利回り]、あるいは総収入から運営費用等控除してある純収益(NOI)利回り[(総収入－総費用)÷取引価格で求めた利回り。ネット利回り]のいずれでも、記入しやすi方でご記入ください。

全体

全体	名駅地区		栄地区		伏見・丸の内地区		金山地区	
	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット
最大値	12.00%	10.00%	12.00%	10.00%	12.00%	8.00%	14.00%	10.00%
第3四分位数(75%)	8.00%	5.50%	10.00%	6.00%	10.00%	6.40%	10.00%	7.00%
中央値	7.00%	5.00%	7.50%	5.50%	8.00%	6.00%	8.00%	6.00%
第1四分位数(25%)	6.00%	4.80%	7.00%	5.05%	7.25%	5.50%	7.00%	5.48%
最小値	5.60%	3.80%	6.10%	3.80%	6.10%	4.00%	6.40%	4.50%
平均	7.62%	5.26%	8.44%	5.79%	8.61%	6.01%	8.83%	6.32%
標本数	17	50	16	47	15	45	15	40

グロス・粗利回り

グロス 粗利回り	名駅地区		栄地区		伏見・丸の内地区		金山地区	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	12.00%	7.00%	12.00%	7.00%	12.00%	7.00%	14.00%	7.00%
第3四分位数(75%)	9.00%	6.65%	10.00%	6.78%	10.00%	6.78%	10.00%	6.85%
中央値	7.50%	6.30%	8.25%	6.55%	10.00%	6.55%	9.00%	6.70%
第1四分位数(25%)	6.00%	5.95%	7.00%	6.33%	7.50%	6.33%	7.50%	6.55%
最小値	6.00%	5.60%	6.50%	6.10%	6.50%	6.10%	7.00%	6.40%
平均	7.80%	6.30%	8.71%	6.55%	8.92%	6.55%	9.15%	6.70%
標本数	15	2	14	2	13	2	13	2

ネット・純収益利回り

ネット 純収益利回り	名駅地区		栄地区		伏見・丸の内地区		金山地区	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	10.00%	6.00%	10.00%	7.00%	8.00%	6.50%	10.00%	8.00%
第3四分位数(75%)	5.50%	5.50%	6.15%	5.70%	7.00%	5.93%	7.00%	6.00%
中央値	5.00%	5.00%	5.90%	5.25%	6.00%	5.50%	6.10%	5.40%
第1四分位数(25%)	4.80%	4.85%	5.50%	5.00%	5.80%	4.98%	5.88%	5.08%
最小値	4.00%	3.80%	4.90%	3.80%	5.00%	4.00%	5.00%	4.50%
平均	5.35%	5.08%	6.05%	5.34%	6.34%	5.41%	6.60%	5.66%
標本数	32	18	30	17	29	16	28	12

【将来性】

		+		±		-		回答数		D.I. (%ポイント)
名駅地区	全体	43	77%	13	23%	0	0%	56	100%	77
	A群	30	81%	7	19%	0	0%	37	100%	81
	B群	13	68%	6	32%	0	0%	19	100%	68
栄地区	全体	9	17%	39	72%	6	11%	54	100%	6
	A群	6	17%	26	72%	4	11%	36	100%	6
	B群	3	17%	13	72%	2	11%	18	100%	6
伏見・丸の内地区	全体	6	11%	31	57%	17	31%	54	100%	-20
	A群	4	11%	19	53%	13	36%	36	100%	-25
	B群	2	11%	12	67%	4	22%	18	100%	-11
金山地区	全体	6	12%	25	51%	18	37%	49	100%	-24
	A群	5	15%	18	55%	10	30%	33	100%	-15
	B群	1	6%	7	44%	8	50%	16	100%	-44

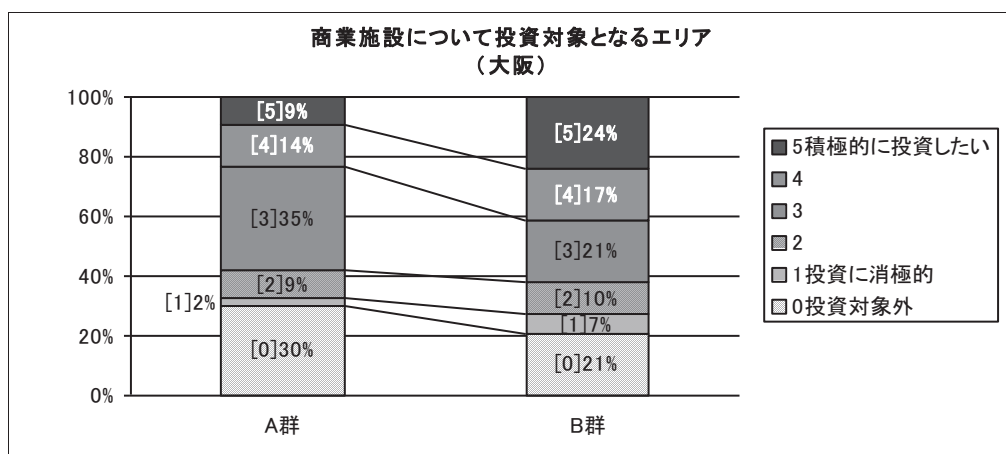
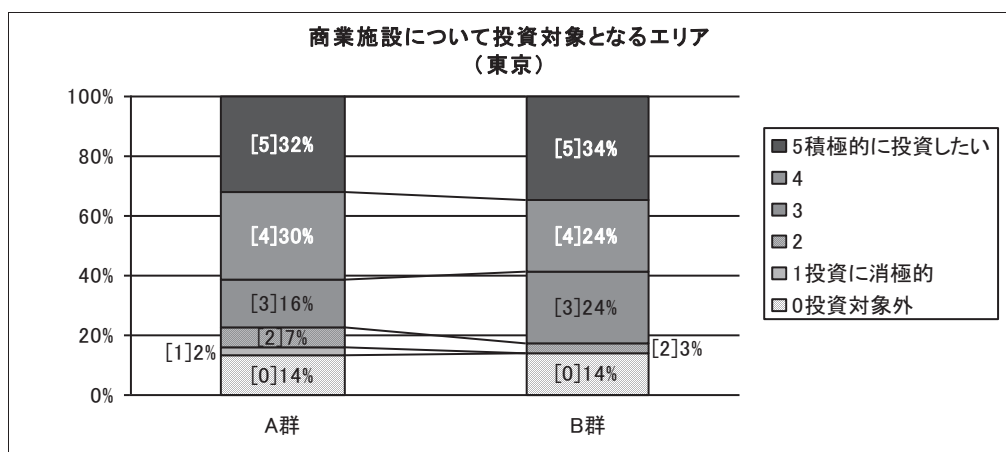
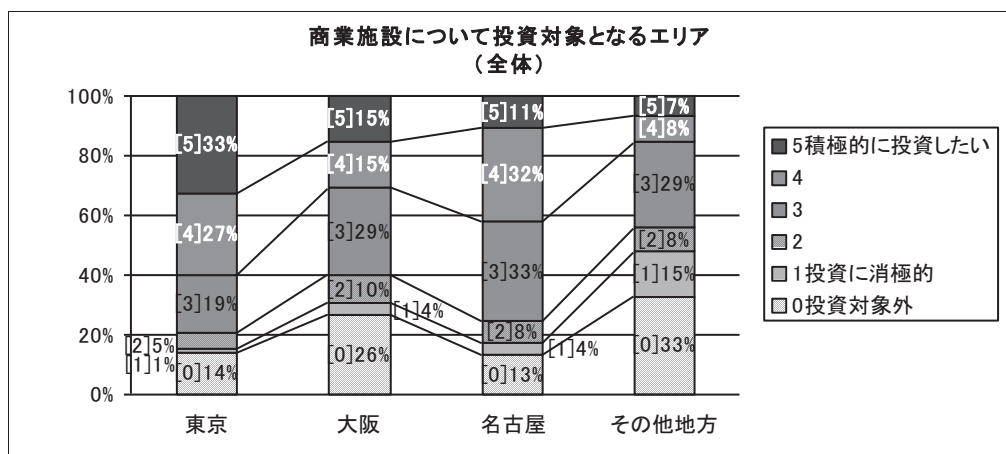
※将来性について

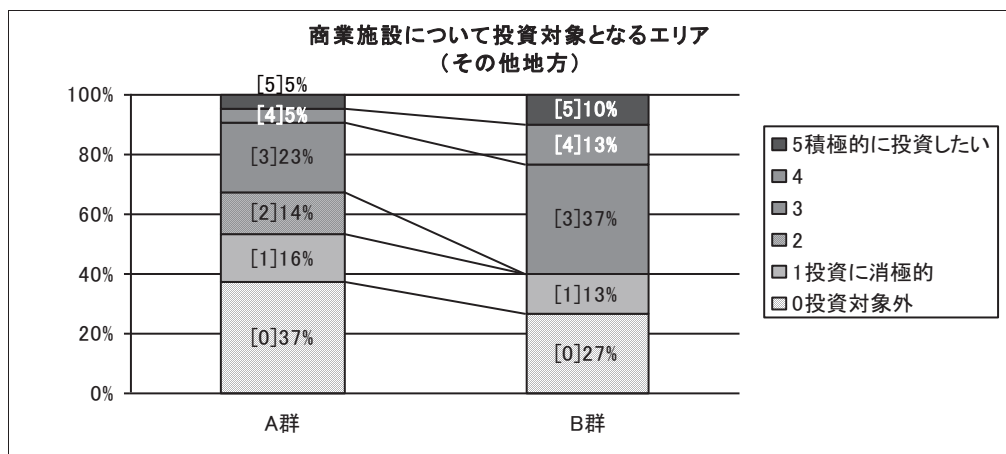
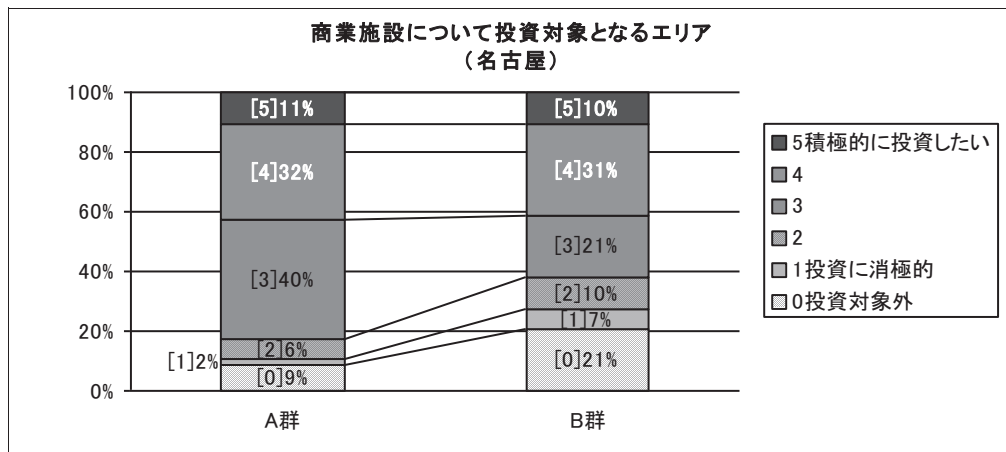
将来性の欄は、「+」は成長が見込まれる、もしくは不動産投資の魅力が高まる等と考えられるエリア、「±」は現状維持等と考えられるエリア、「-」は市場が縮小する、もしくは魅力がない等と考えられるエリアという意味で、○をつけてください。

※D.I.はDiffusion Indexの略称。[+]の回答割合から[-]の回答割合を引いたもので、数字が大きければ大きいほど見通しが明るい事を示します。(以下、同じ)

【問5】商業施設への投資について

◎ 現在、商業施設（都心型・郊外型のいずれも）について投資対象となるエリアと考えられるかどうか、以下の6段階の数字での評価をご記入ください。





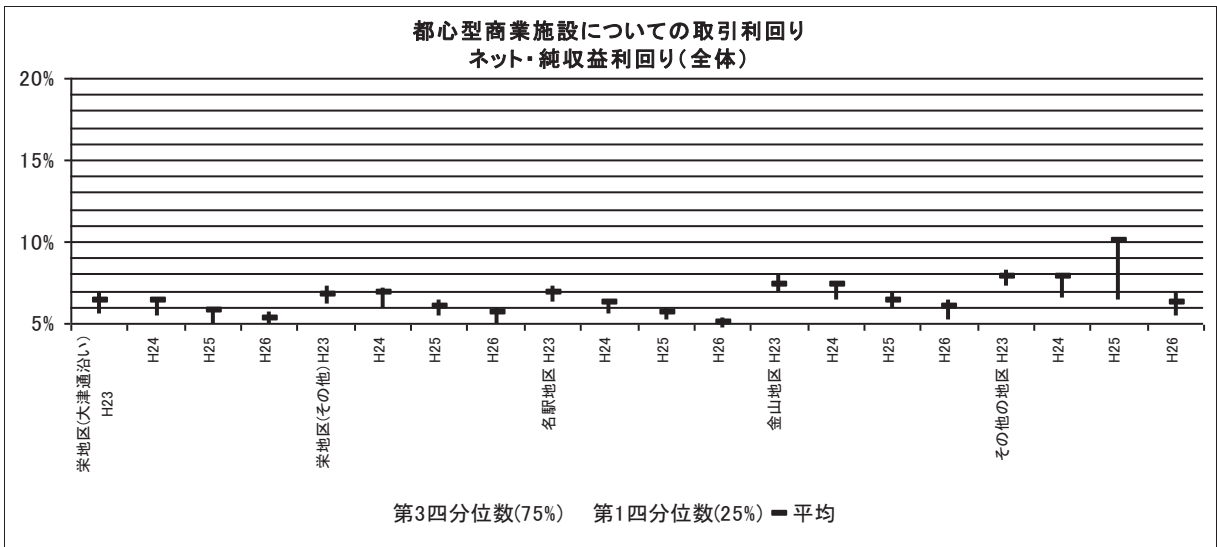
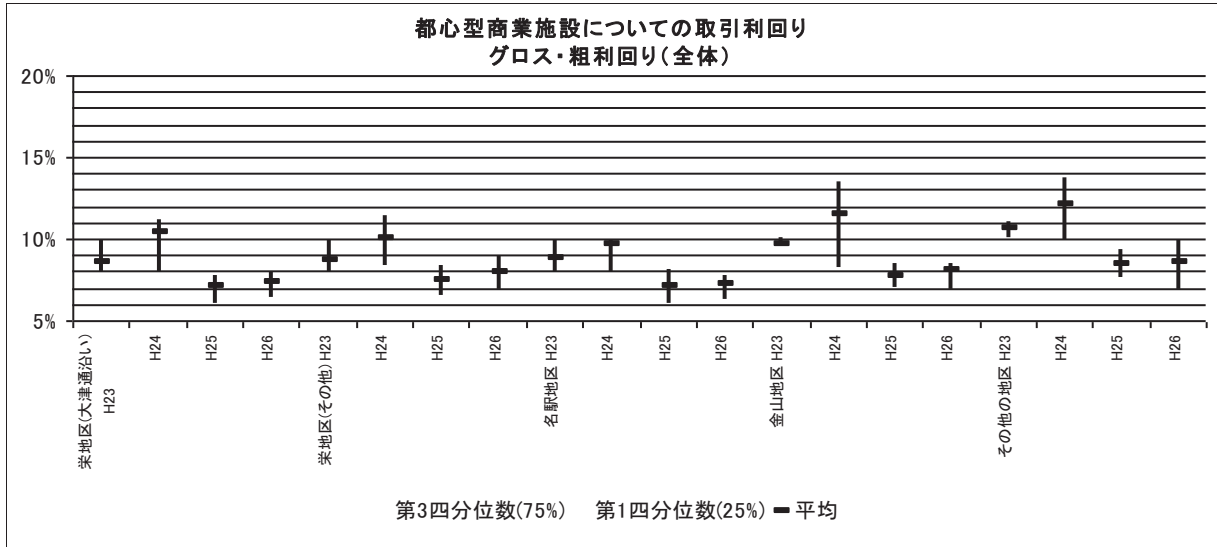
エリア		[5]積極的に投資したい		[4]		[3]		[2]		[1]投資に消極的		[0]投資対象外		回答数	平均値
東京	全体	24	33%	20	27%	14	19%	4	5%	1	1%	10	14%	73	3.4
	A群	14	32%	13	30%	7	16%	3	7%	1	2%	6	14%	44	3.4
	B群	10	34%	7	24%	7	24%	1	3%	0	0%	4	14%	29	3.5
大阪	全体	11	15%	11	15%	21	29%	7	10%	3	4%	19	26%	72	2.5
	A群	4	9%	6	14%	15	35%	4	9%	1	2%	13	30%	43	2.3
	B群	7	24%	5	17%	6	21%	3	10%	2	7%	6	21%	29	2.8
名古屋	全体	8	11%	24	32%	25	33%	6	8%	3	4%	10	13%	76	3.0
	A群	5	11%	15	32%	19	40%	3	6%	1	2%	4	9%	47	3.2
	B群	3	10%	9	31%	6	21%	3	10%	2	7%	6	21%	29	2.7
その他地方	全体	5	7%	6	8%	21	29%	6	8%	11	15%	24	33%	73	1.8
	A群	2	5%	2	5%	10	23%	6	14%	7	16%	16	37%	43	1.6
	B群	3	10%	4	13%	11	37%	0	0%	4	13%	8	27%	30	2.3

◎ 名古屋及び愛知県における下記の条件の商業施設の利回りをどの程度とお考えですか？またエリアの将来性についてもご選択下さい。各エリアごとに、ご回答可能な範囲でご記入ください。

○ 都心型商業施設

- ・ 築5年未満あるいは大規模改修後5年未満
- ・ 専門店等が中心(マルチテナント)

【取引利回り】



全体

全体	栄地区(大津通沿い)		栄地区(その他)		名駅地区		金山地区		その他の地区	
	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット
最大値	10.00%	10.00%	11.00%	10.00%	10.00%	8.00%	12.00%	10.00%	14.00%	10.00%
第3四分位数(75%)	8.00%	5.70%	9.00%	6.00%	7.75%	5.40%	8.50%	6.50%	10.00%	7.00%
中央値	7.00%	5.00%	7.25%	5.55%	7.00%	5.00%	7.75%	6.00%	8.00%	6.00%
第1四分位数(25%)	6.50%	5.00%	7.00%	5.00%	6.35%	4.70%	7.00%	5.30%	7.00%	5.50%
最小値	5.90%	4.00%	6.10%	4.50%	5.90%	4.00%	6.30%	4.00%	6.90%	3.00%
平均	7.44%	5.38%	8.04%	5.75%	7.34%	5.13%	8.15%	6.15%	8.66%	6.37%
標本数	13	37	14	36	14	37	12	33	9	27

グロス・粗利回り

グロス 粗利回り	栄地区(大津通沿い)		栄地区(その他)		名駅地区		金山地区		その他の地区	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	10.00%	7.00%	11.00%	7.00%	10.00%	7.00%	12.00%	7.00%	14.00%	7.00%
第3四分位数(75%)	8.50%	6.73%	9.25%	6.78%	8.25%	6.73%	9.50%	6.83%	10.00%	6.98%
中央値	7.00%	6.45%	7.75%	6.55%	7.00%	6.45%	8.00%	6.65%	8.00%	6.95%
第1四分位数(25%)	6.75%	6.18%	7.00%	6.33%	6.45%	6.18%	7.13%	6.48%	7.50%	6.93%
最小値	6.00%	5.90%	7.00%	6.10%	6.00%	5.90%	7.00%	6.30%	7.00%	6.90%
平均	7.62%	6.45%	8.29%	6.55%	7.48%	6.45%	8.45%	6.65%	9.14%	6.95%
標本数	11	2	12	2	12	2	10	2	7	2

ネット・純収益利回り

ネット 純収益利回り	栄地区(大津通沿い)		栄地区(その他)		名駅地区		金山地区		その他の地区	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	10.00%	6.00%	10.00%	6.20%	8.00%	5.70%	10.00%	8.00%	10.00%	9.00%
第3四分位数(75%)	5.78%	5.50%	6.00%	5.58%	5.38%	5.20%	7.00%	6.00%	7.00%	6.15%
中央値	5.00%	5.00%	6.00%	5.38%	5.00%	5.00%	6.00%	5.50%	6.50%	5.75%
第1四分位数(25%)	5.00%	5.00%	5.50%	5.00%	5.00%	4.60%	5.48%	5.25%	6.00%	5.50%
最小値	4.00%	4.50%	4.50%	4.70%	4.00%	4.20%	4.00%	5.00%	3.00%	5.00%
平均	5.51%	5.19%	6.01%	5.35%	5.25%	4.94%	6.33%	5.79%	6.55%	6.07%
標本数	22	15	22	14	22	15	22	11	17	10

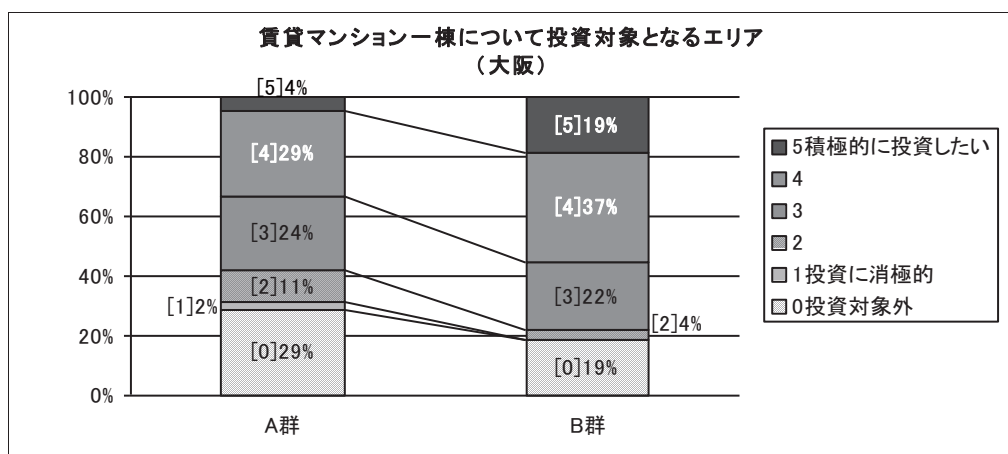
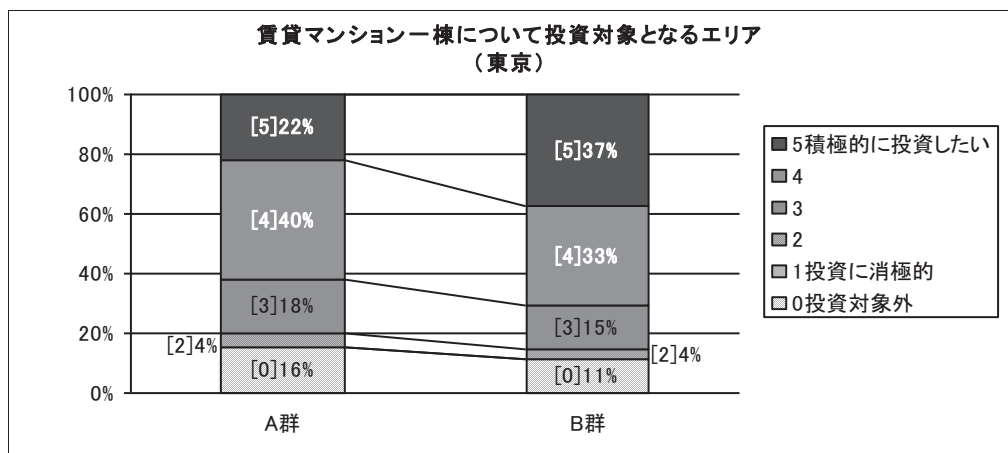
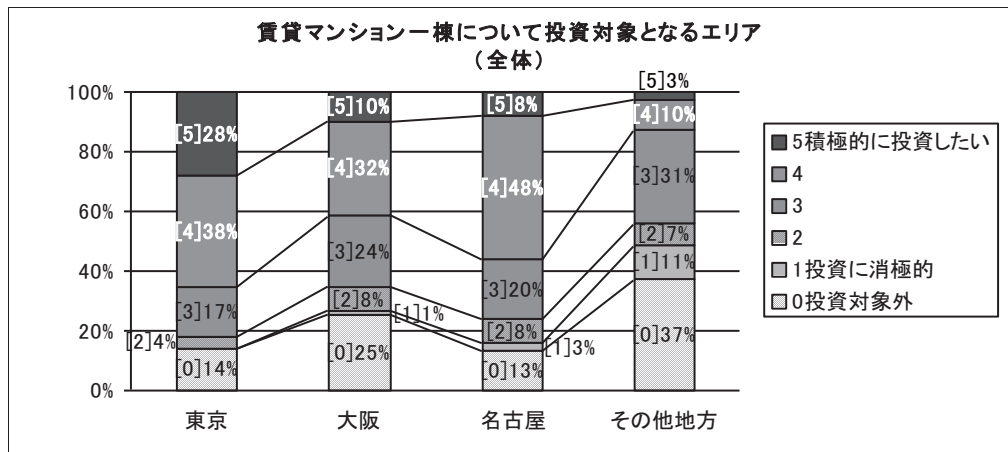
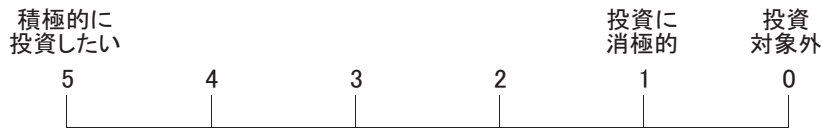
【将来性】

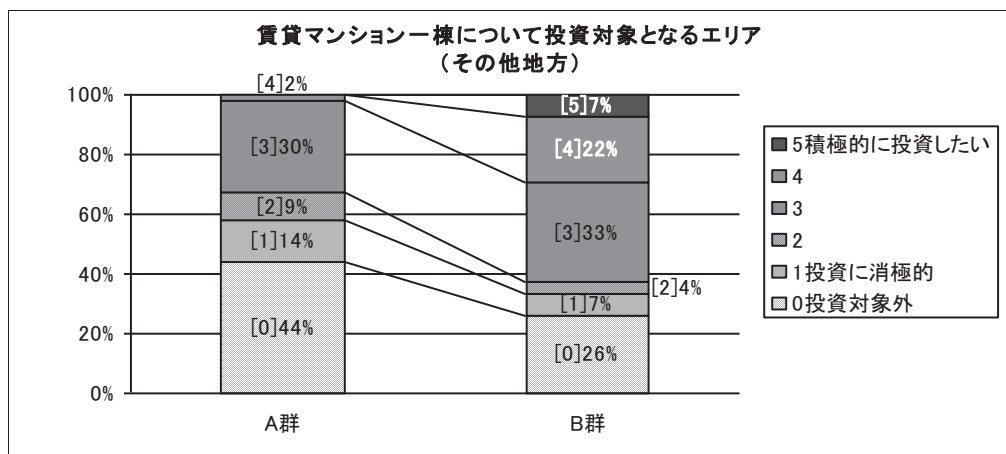
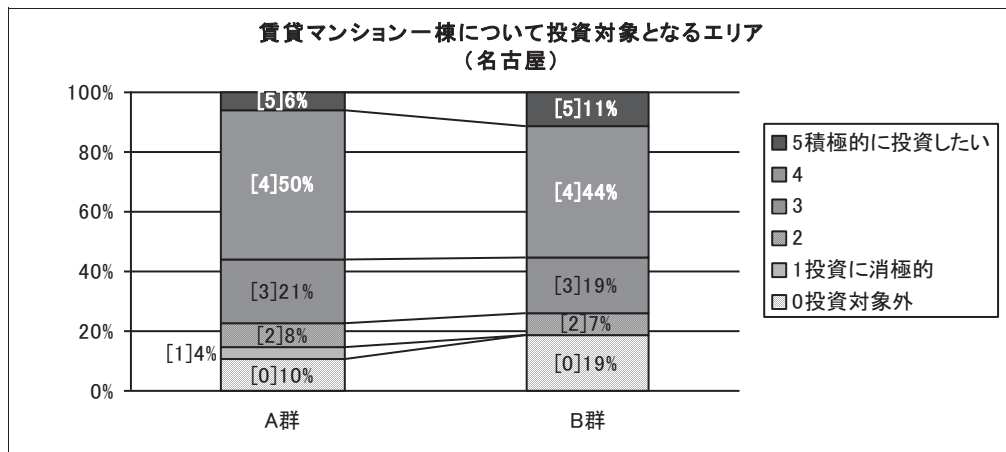
		+		±		-		回答数		D.I. (%ポイント)
栄地区 (大津通沿い)	全体	27	60%	18	40%	0	0%	45	100%	60
	A群	18	64%	10	36%	0	0%	28	100%	64
	B群	9	53%	8	47%	0	0%	17	100%	53
栄地区 (その他)	全体	8	19%	30	70%	5	12%	43	100%	7
	A群	6	22%	16	59%	5	19%	27	100%	4
	B群	2	13%	14	88%	0	0%	16	100%	13
名駅地区	全体	32	71%	13	29%	0	0%	45	100%	71
	A群	21	78%	6	22%	0	0%	27	100%	78
	B群	11	61%	7	39%	0	0%	18	100%	61
金山地区	全体	5	12%	29	71%	7	17%	41	100%	-5
	A群	3	11%	20	74%	4	15%	27	100%	-4
	B群	2	14%	9	64%	3	21%	14	100%	-7
その他の地区	全体	0	0%	23	61%	15	39%	38	100%	-39
	A群	0	0%	15	60%	10	40%	25	100%	-40
	B群	0	0%	8	62%	5	38%	13	100%	-38



【問6】賃貸マンション一棟への投資について

◎ 現在、賃貸マンション一棟について投資対象となるエリアと考えられるかどうか、以下の6段階の数字での評価をご記入ください。





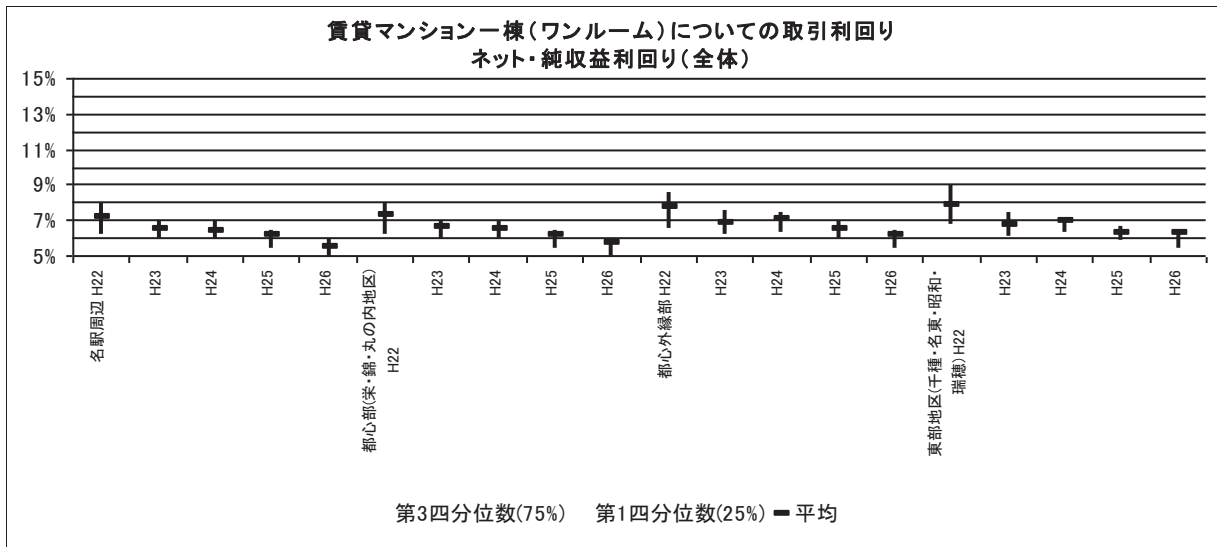
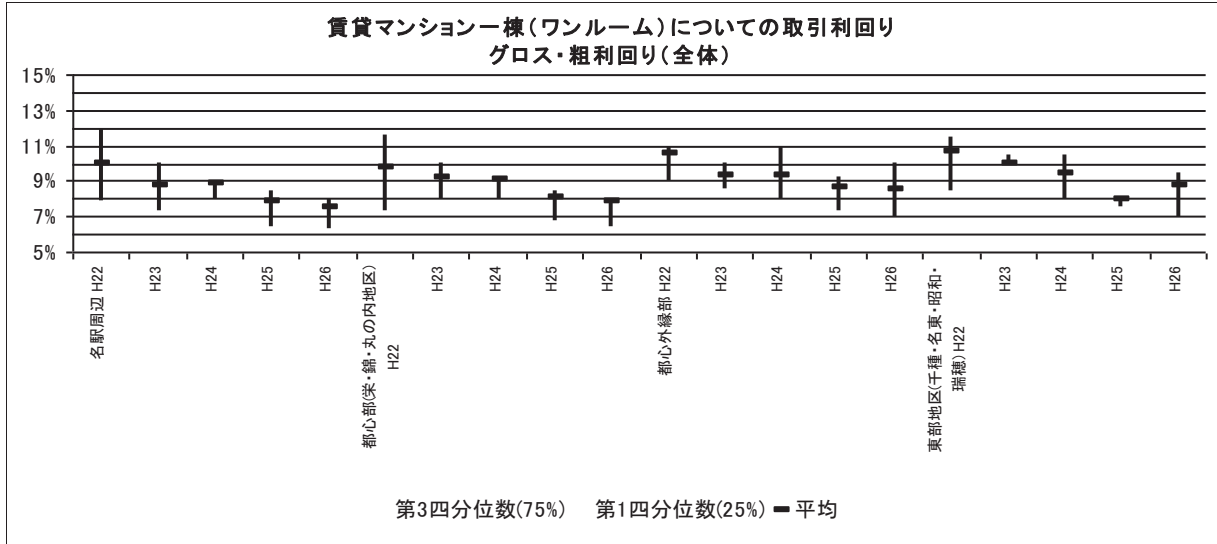
エリア		[5]積極的に投資したい		[4]		[3]		[2]		[1]投資に消極的		[0]投資対象外		回答数	平均値
東京	全体	20	28%	27	38%	12	17%	3	4%	0	0%	10	14%	72	3.5
	A群	10	22%	18	40%	8	18%	2	4%	0	0%	7	16%	45	3.3
	B群	10	37%	9	33%	4	15%	1	4%	0	0%	3	11%	27	3.7
大阪	全体	7	10%	23	32%	17	24%	6	8%	1	1%	18	25%	72	2.7
	A群	2	4%	13	29%	11	24%	5	11%	1	2%	13	29%	45	2.4
	B群	5	19%	10	37%	6	22%	1	4%	0	0%	5	19%	27	3.1
名古屋	全体	6	8%	36	48%	15	20%	6	8%	2	3%	10	13%	75	3.1
	A群	3	6%	24	50%	10	21%	4	8%	2	4%	5	10%	48	3.1
	B群	3	11%	12	44%	5	19%	2	7%	0	0%	5	19%	27	3.0
その他地方	全体	2	3%	7	10%	22	31%	5	7%	8	11%	26	37%	70	1.7
	A群	0	0%	1	2%	13	30%	4	9%	6	14%	19	44%	43	1.3
	B群	2	7%	6	22%	9	33%	1	4%	2	7%	7	26%	27	2.4

◎ 名古屋市内の各エリアの賃貸マンション一棟の利回りをどの程度とお考えですか？そのエリアの利回りをご記入下さい。また将来性についてもご選択下さい。各エリアごとに、ご回答可能な範囲でご記入ください。

○ワンルーム

- ・最寄駅から徒歩10分以内
- ・築5年未満
- ・住戸面積:25~30㎡
- ・総戸数50戸程度

【取引利回り】



全体

全体	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット
最大値	15.00%	10.00%	15.00%	10.00%	13.00%	10.00%	15.00%	15.00%
第3四分位数(75%)	8.00%	6.00%	8.00%	6.00%	10.00%	6.50%	9.50%	6.20%
中央値	7.00%	5.50%	7.50%	5.50%	7.50%	6.00%	7.75%	6.00%
第1四分位数(25%)	6.33%	5.00%	6.50%	5.05%	7.00%	5.50%	7.00%	5.50%
最小値	5.50%	4.00%	5.00%	4.50%	5.00%	5.00%	6.80%	5.00%
平均	7.62%	5.58%	7.96%	5.78%	8.61%	6.24%	8.83%	6.30%
標本数	18	48	17	47	14	42	16	42

グロス・粗利回り

グロス 粗利回り	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	15.00%	7.00%	15.00%	7.00%	13.00%	7.00%	15.00%	7.00%
第3四分位数(75%)	8.00%	6.85%	9.00%	6.88%	10.50%	6.90%	10.50%	6.95%
中央値	7.00%	6.70%	7.50%	6.75%	8.00%	6.80%	8.00%	6.90%
第1四分位数(25%)	6.23%	6.55%	6.75%	6.63%	7.38%	6.70%	7.50%	6.85%
最小値	5.50%	6.40%	5.00%	6.50%	5.00%	6.60%	7.00%	6.80%
平均	7.74%	6.70%	8.12%	6.75%	8.92%	6.80%	9.11%	6.90%
標本数	16	2	15	2	12	2	14	2

ネット・純収益利回り

ネット 純収益利回り	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	10.00%	6.10%	10.00%	7.00%	10.00%	7.00%	15.00%	7.00%
第3四分位数(75%)	6.00%	5.73%	6.00%	5.50%	7.00%	5.80%	6.50%	6.00%
中央値	5.50%	5.35%	5.70%	5.35%	6.10%	5.60%	6.00%	5.70%
第1四分位数(25%)	5.00%	5.00%	5.00%	5.20%	5.73%	5.30%	5.75%	5.50%
最小値	4.00%	4.50%	4.50%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
平均	5.70%	5.38%	5.97%	5.48%	6.54%	5.65%	6.61%	5.74%
標本数	30	18	29	18	28	14	27	15

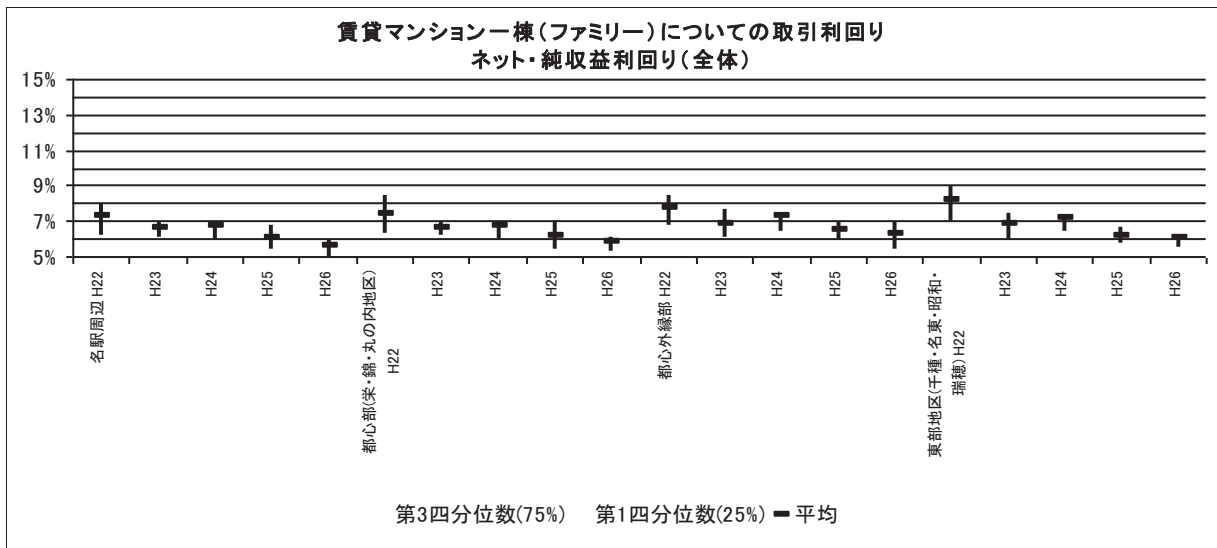
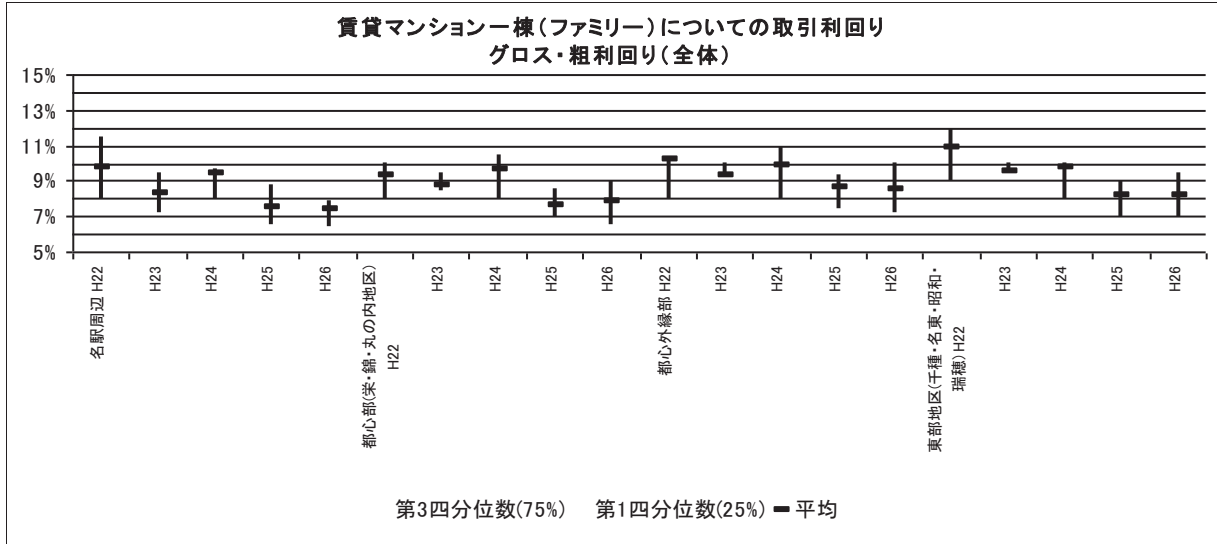
【将来性】

		+		±		-		回答数		D.I. (%ポイント)
名駅周辺	全体	37	67%	18	33%	0	0%	55	100%	67
	A群	28	78%	8	22%	0	0%	36	100%	78
	B群	9	47%	10	53%	0	0%	19	100%	47
都心部 (栄・錦・丸の内地区)	全体	24	45%	27	51%	2	4%	53	100%	42
	A群	18	51%	16	46%	1	3%	35	100%	49
	B群	6	33%	11	61%	1	6%	18	100%	28
都心外縁部	全体	4	8%	38	78%	7	14%	49	100%	-6
	A群	2	6%	26	76%	6	18%	34	100%	-12
	B群	2	13%	12	80%	1	7%	15	100%	7
東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	全体	8	16%	38	75%	5	10%	51	100%	6
	A群	6	17%	25	71%	4	11%	35	100%	6
	B群	2	13%	13	81%	1	6%	16	100%	6

○ファミリー向け

- ・最寄駅から10分以内
- ・築5年未満
- ・住戸面積: 50~80㎡
- ・総戸数50戸程度

【取引利回り】



全体

全体	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット	グロス	ネット
最大値	12.00%	10.00%	12.00%	10.00%	12.00%	9.00%	12.00%	10.00%
第3四分位数(75%)	7.88%	6.00%	9.00%	6.15%	10.00%	7.00%	9.50%	6.10%
中央値	7.00%	5.50%	7.00%	5.75%	7.50%	6.00%	7.50%	6.00%
第1四分位数(25%)	6.50%	5.00%	6.60%	5.30%	7.20%	5.50%	7.00%	5.58%
最小値	5.00%	3.50%	5.50%	4.00%	6.80%	5.00%	6.90%	5.00%
平均	7.46%	5.63%	7.89%	5.90%	8.58%	6.31%	8.28%	6.15%
標本数	14	41	13	42	13	40	14	40

グロス・粗利回り

グロス 粗利回り	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	12.00%	6.50%	12.00%	6.60%	12.00%	6.80%	12.00%	6.90%
第3四分位数(75%)	8.00%	6.50%	9.25%	6.60%	10.00%	6.80%	10.00%	6.90%
中央値	7.00%	6.50%	7.25%	6.60%	7.75%	6.80%	7.50%	6.90%
第1四分位数(25%)	6.50%	6.50%	6.88%	6.60%	7.43%	6.80%	7.00%	6.90%
最小値	5.00%	6.50%	5.50%	6.60%	7.00%	6.80%	7.00%	6.90%
平均	7.54%	6.50%	8.00%	6.60%	8.73%	6.80%	8.38%	6.90%
標本数	13	1	12	1	12	1	13	1

ネット・純収益利回り

ネット 純収益利回り	名駅周辺		都心部 (栄・錦・丸の内地区)		都心外縁部		東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	
	A群	B群	A群	B群	A群	B群	A群	B群
最大値	10.00%	6.20%	10.00%	7.00%	9.00%	7.00%	10.00%	7.00%
第3四分位数(75%)	6.00%	6.00%	6.48%	6.00%	7.00%	5.90%	6.48%	6.00%
中央値	5.50%	5.50%	6.00%	5.55%	6.40%	5.75%	6.00%	5.78%
第1四分位数(25%)	5.00%	5.20%	5.33%	5.28%	5.70%	5.40%	5.60%	5.55%
最小値	3.50%	4.50%	4.00%	5.00%	5.20%	5.00%	5.00%	5.00%
平均	5.72%	5.48%	6.05%	5.66%	6.58%	5.73%	6.32%	5.83%
標本数	26	15	26	16	27	13	26	14

【将来性】

		+		±		-		回答数		D.I. (%ポイント)
名駅周辺	全体	20	42%	26	54%	2	4%	48	100%	38
	A群	14	42%	18	55%	1	3%	33	100%	39
	B群	6	40%	8	53%	1	7%	15	100%	33
都心部 (栄・錦・丸の内地区)	全体	11	22%	36	72%	3	6%	50	100%	16
	A群	6	18%	26	76%	2	6%	34	100%	12
	B群	5	31%	10	63%	1	6%	16	100%	25
都心外縁部	全体	13	27%	30	61%	6	12%	49	100%	14
	A群	11	31%	18	51%	6	17%	35	100%	14
	B群	2	14%	12	86%	0	0%	14	100%	14
東部地区 (千種・名東・昭和・瑞穂)	全体	20	41%	24	49%	5	10%	49	100%	31
	A群	17	50%	12	35%	5	15%	34	100%	35
	B群	3	20%	12	80%	0	0%	15	100%	20

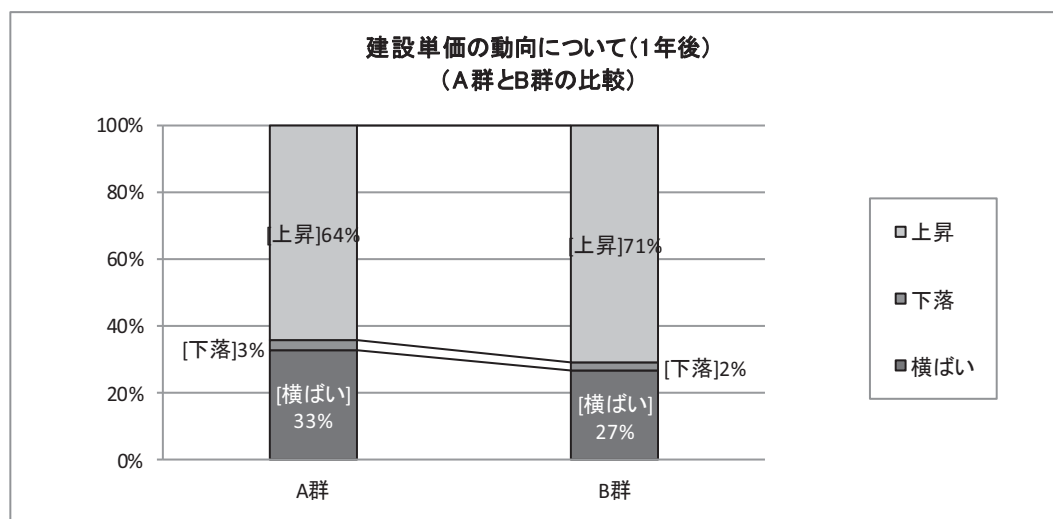
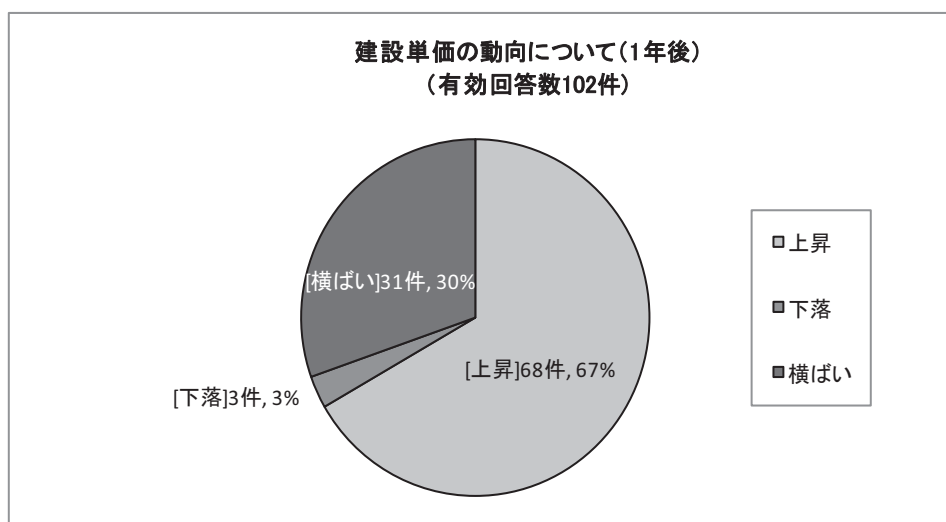


【問 9-①】高騰している建設単価の動向について可能な範囲でご回答下さい。  
建設単価の予測についてご記入下さい。

<1年後>

項目	上昇		下落		横ばい		合計	
A群	39	64%	2	3%	20	33%	61	100%
B群	29	71%	1	2%	11	27%	41	100%
合計	68	67%	3	3%	31	30%	102	100%

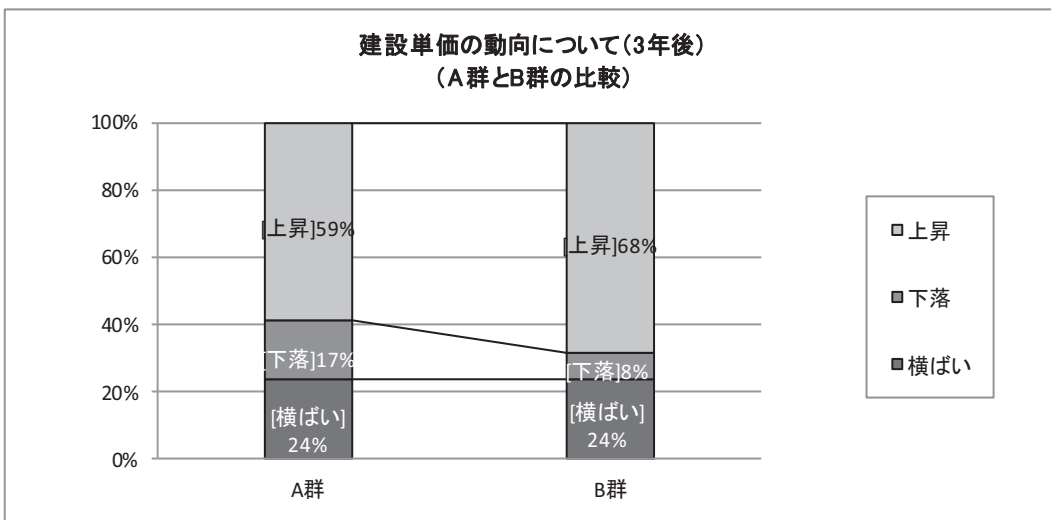
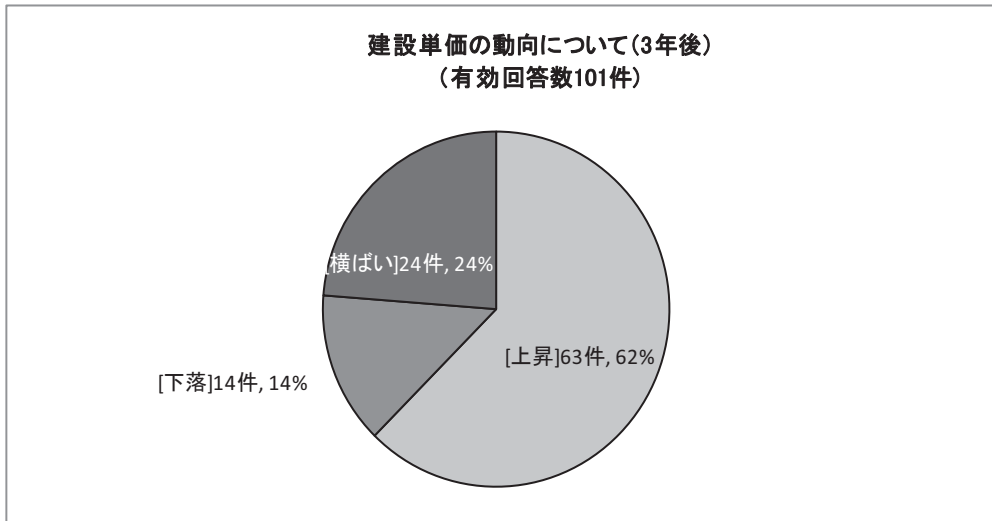
		横ばい		5%未満		5%以上10%未満		10%以上15%未満		15%以上		不明		合計	
上昇	A群	-	-	6	15%	6	15%	15	38%	4	10%	8	21%	39	100%
	B群	-	-	5	17%	10	34%	11	38%	0	0%	3	10%	29	100%
	合計	-	-	11	16%	16	24%	26	38%	4	6%	11	16%	68	100%
下落	A群	-	-	0	0%	1	50%	1	50%	0	0%	0	0%	2	100%
	B群	-	-	0	0%	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%	1	100%
	合計	-	-	0	0%	1	33%	2	67%	0	0%	0	0%	3	100%
横ばい	A群	20	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	100%
	B群	11	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	100%
	合計	31	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	100%



<3年後>

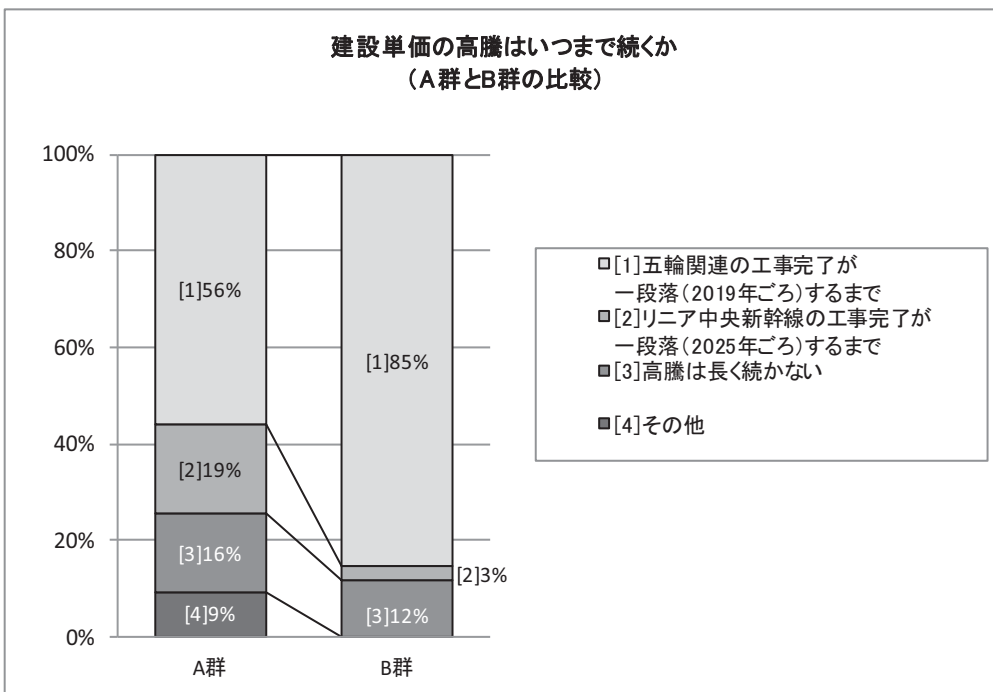
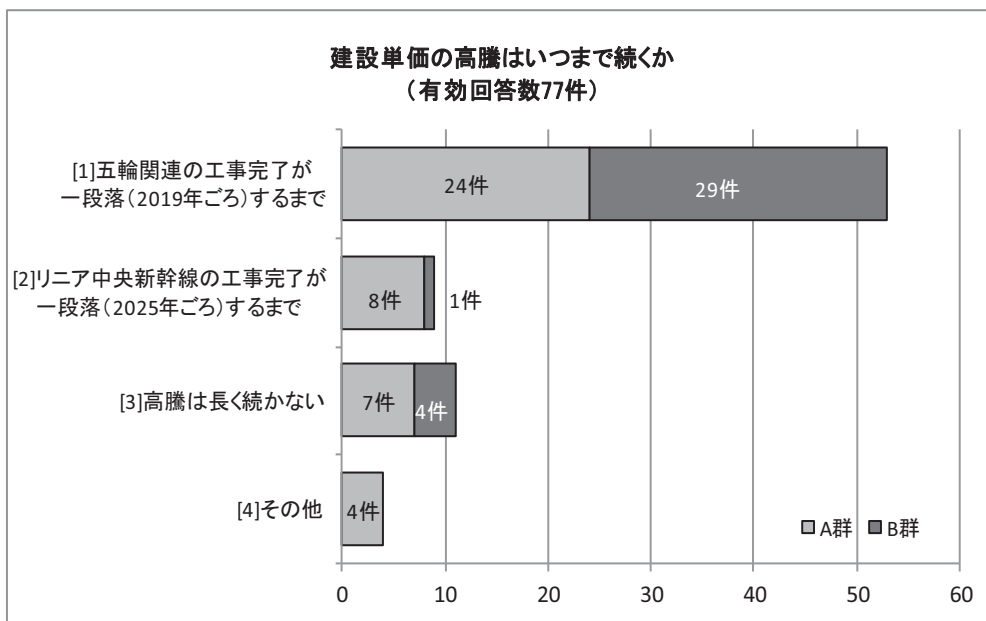
項目	上昇		下落		横ばい		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
A群	37	59%	11	17%	15	24%	63	100%
B群	26	68%	3	8%	9	24%	38	100%
合計	63	62%	14	14%	24	24%	101	100%

		横ばい		5未満		5以上10未満		10以上15未満		15以上		不明		合計	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
上昇	A群	-	-	2	5%	10	27%	12	32%	7	19%	6	16%	37	100%
	B群	-	-	3	12%	9	35%	4	15%	8	31%	2	8%	26	100%
	合計	-	-	5	8%	19	30%	16	25%	15	24%	8	13%	63	100%
下落	A群	-	-	0	0%	2	18%	2	18%	4	36%	3	27%	11	100%
	B群	-	-	0	0%	1	33%	0	0%	1	33%	1	33%	3	100%
	合計	-	-	0	0%	3	21%	2	14%	5	36%	4	29%	14	100%
横ばい	A群	15	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	100%
	B群	9	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	100%
	合計	24	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	100%



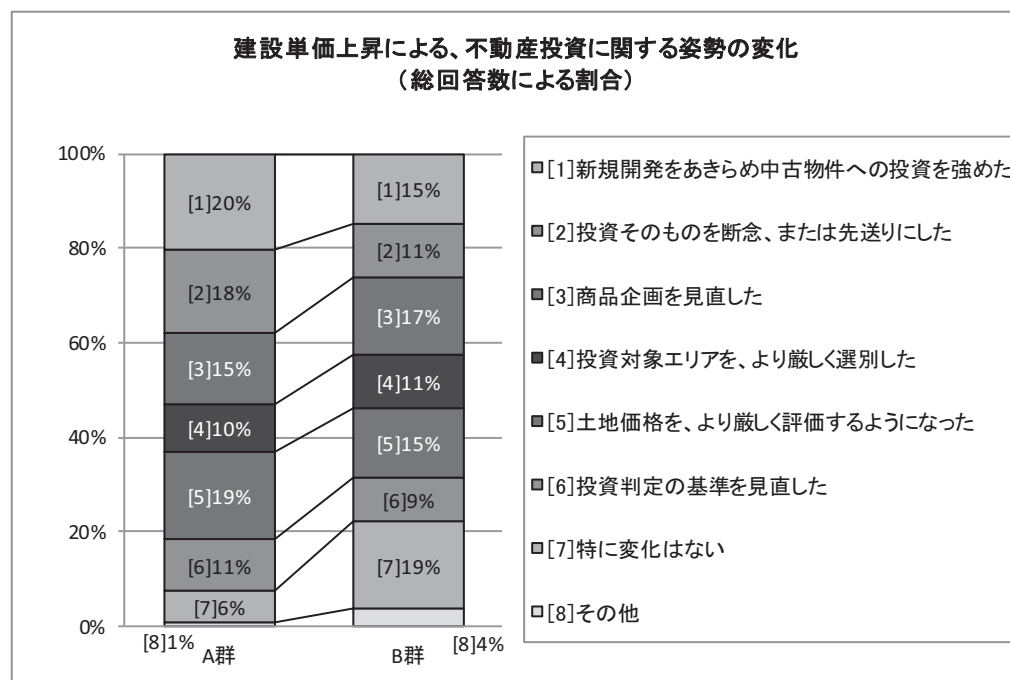
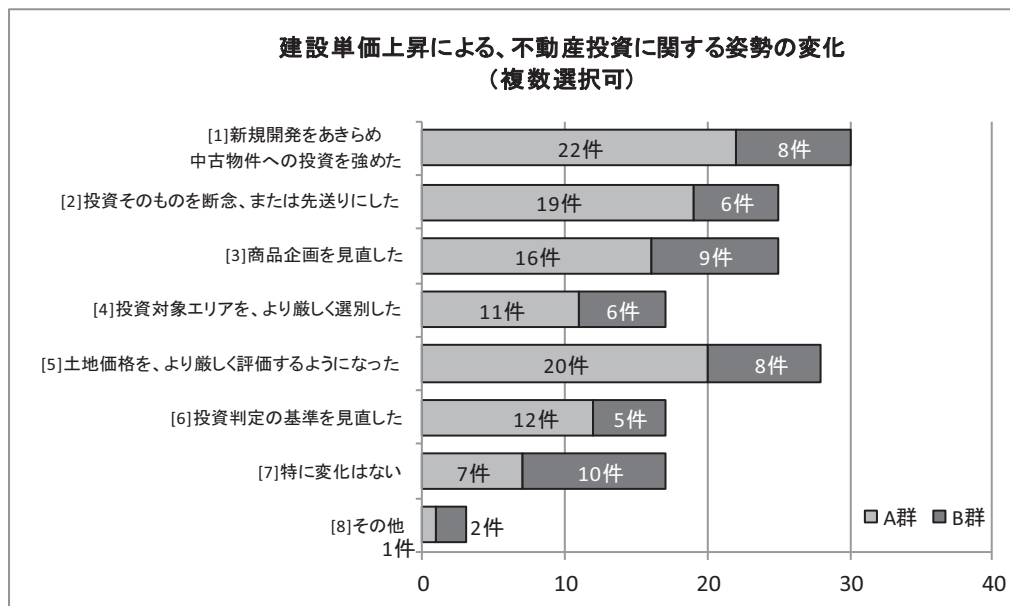
【問 9-②】(①で「上昇」を選んだ方のみお答え下さい。)建設単価の高騰は今後いつまで続くか予測されるかご記入下さい。

	「1」五輪関連の工事完了が一段落(2019年ごろ)するまで		「2」リニア中央新幹線の工事完了が一段落(2025年ごろ)するまで		「3」高騰は長く続かない		「4」その他		回答数	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
A群	24	56%	8	19%	7	16%	4	9%	43	100%
B群	29	85%	1	3%	4	12%	0	0%	34	100%
合計	53	69%	9	12%	11	14%	4	5%	77	100%



【問 9-③】ここ数年の建設単価上昇によって、現時点での不動産投資に関する姿勢にどのように変化を生じたのかご記入下さい。

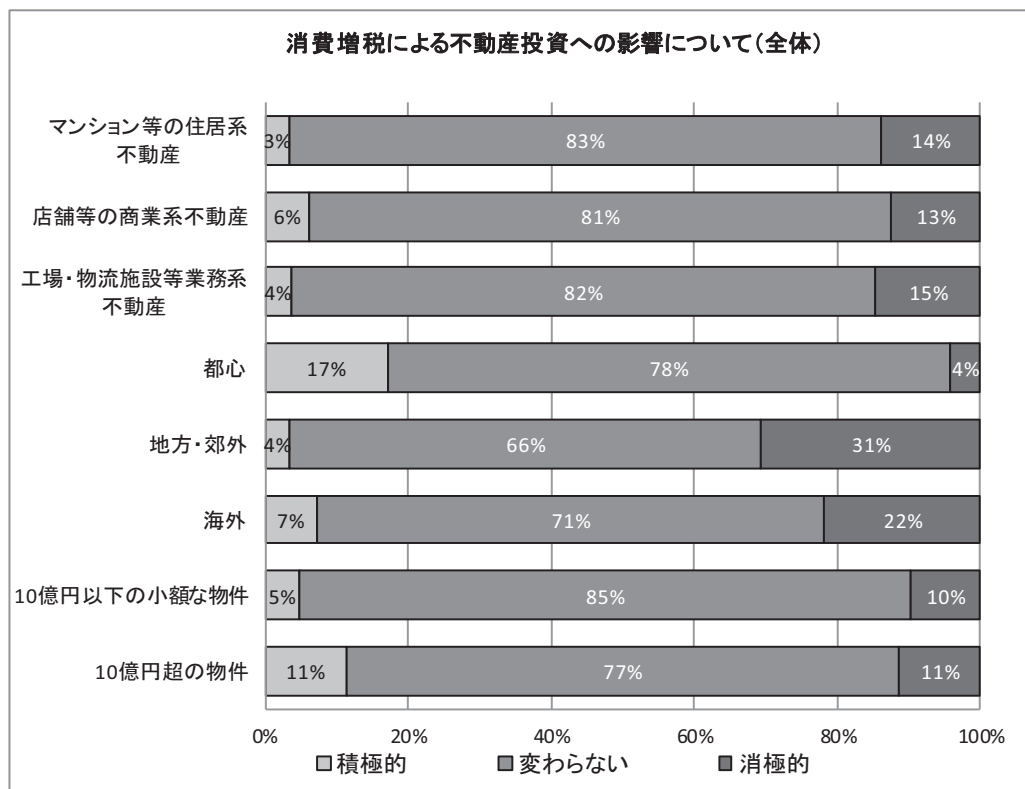
	「1」新規開発をあきらめ中古物件への投資を強めた		「2」投資そのものを断念、または先送りにした		「3」商品企画を見直した		「4」投資対象エリアを、より厳しく選別した		「5」土地価格を、より厳しく評価するようになった		「6」投資判定の基準を見直した		「7」特に変化はない		「8」その他		回答数	
A群	22	20%	19	18%	16	15%	11	10%	20	19%	12	11%	7	6%	1	1%	108	100%
B群	8	15%	6	11%	9	17%	6	11%	8	15%	5	9%	10	19%	2	4%	54	100%
合計	30	19%	25	15%	25	15%	17	10%	28	17%	17	10%	17	10%	3	2%	162	100%



【問 10-①】消費増税について可能な範囲でご回答下さい。

消費税が5%から8%へ増税したことによる不動産投資への影響をご回答下さい。

		積極的		変わらない		消極的		回答数		D.I. (%ポイント)	
種類	マンション等の 住居系不動産	A群	3	6%	43	80%	8	15%	54	100%	-9
		B群	0	0%	28	88%	4	13%	32	100%	-13
		合計	3	3%	71	83%	12	14%	86	100%	-10
	店舗等の商業系 不動産	A群	5	10%	37	76%	7	14%	49	100%	-4
		B群	0	0%	28	90%	3	10%	31	100%	-10
		合計	5	6%	65	81%	10	13%	80	100%	-6
	工場・物流施設等 業務系不動産	A群	2	4%	37	76%	10	20%	49	100%	-16
		B群	1	3%	30	91%	2	6%	33	100%	-3
		合計	3	4%	67	82%	12	15%	82	100%	-11
エリア	都心	A群	10	19%	41	76%	3	6%	54	100%	13
		B群	6	15%	32	82%	1	3%	39	100%	13
		合計	16	17%	73	78%	4	4%	93	100%	13
	地方・郊外	A群	1	2%	26	54%	21	44%	48	100%	-42
		B群	2	5%	30	81%	5	14%	37	100%	-8
		合計	3	4%	56	66%	26	31%	85	100%	-27
	海外	A群	4	10%	28	67%	10	24%	42	100%	-14
		B群	1	4%	21	78%	5	19%	27	100%	-15
		合計	5	7%	49	71%	15	22%	69	100%	-14
金額	10億円以下の小額 な物件	A群	2	4%	39	83%	6	13%	47	100%	-9
		B群	2	6%	31	89%	2	6%	35	100%	0
		合計	4	5%	70	85%	8	10%	82	100%	-5
	10億円超の物件	A群	6	12%	35	71%	8	16%	49	100%	-4
		B群	4	10%	33	85%	2	5%	39	100%	5
		合計	10	11%	68	77%	10	11%	88	100%	0



【問 11-①】名駅地区と栄地区についてご回答下さい。

各地区の魅力度について、相応しいものをご回答下さい。

<名駅地区>

			強い		普通		弱い		回答数		D.I. (%ポイント)
総合	知名度・ブランド力(地区の特徴をおおむね把握している。地区のイメージしやすさ等)	A群	56	85%	8	12%	2	3%	66	100%	82
		B群	28	80%	7	20%	0	0%	35	100%	80
		合計	84	83%	15	15%	2	2%	101	100%	81
インフラ	文教・文化・学術・研究拠点	A群	5	8%	31	50%	26	42%	62	100%	-34
		B群	7	21%	19	58%	7	21%	33	100%	0
		合計	12	13%	50	53%	33	35%	95	100%	-22
	公共交通機関(電車、バス等)を中心とした交通アクセス(地区外との移動のしやすさ)	A群	55	83%	10	15%	1	2%	66	100%	82
		B群	33	92%	3	8%	0	0%	36	100%	92
		合計	88	86%	13	13%	1	1%	102	100%	85
中部国際空港とのアクセス(電車、自動車等)	A群	51	76%	12	18%	4	6%	67	100%	70	
	B群	20	57%	14	40%	1	3%	35	100%	54	
	合計	71	70%	26	25%	5	5%	102	100%	65	
商業性	商業集積(商業密集度合い、移動のしやすさ等)	A群	43	67%	20	31%	1	2%	64	100%	66
		B群	22	59%	14	38%	1	3%	37	100%	57
		合計	65	64%	34	34%	2	2%	101	100%	62
	商業地としての回遊性(商圏の広さ、人の集まりやすさ、集客のしやすさ等)	A群	30	46%	25	38%	10	15%	65	100%	31
		B群	16	44%	16	44%	4	11%	36	100%	33
		合計	46	46%	41	41%	14	14%	101	100%	32
	商業エンターテイメント性(娯楽指向の強さ等)	A群	12	19%	37	59%	14	22%	63	100%	-3
		B群	9	26%	22	63%	4	11%	35	100%	14
		合計	21	21%	59	60%	18	18%	98	100%	3
	事務所立地	A群	62	94%	4	6%	0	0%	66	100%	94
		B群	32	91%	3	9%	0	0%	35	100%	91
		合計	94	93%	7	7%	0	0%	101	100%	93
ホテル立地(ビジネス利用、観光利用。移動のスムーズさ等)	A群	59	89%	7	11%	0	0%	66	100%	89	
	B群	27	82%	6	18%	0	0%	33	100%	82	
	合計	86	87%	13	13%	0	0%	99	100%	87	
居住性	若年層(20歳未満)生活利便性	A群	20	30%	32	48%	15	22%	67	100%	7
		B群	9	28%	17	53%	6	19%	32	100%	9
		合計	29	29%	49	49%	21	21%	99	100%	8
	単身者層 生活利便性(ワンルーム供給の適否等)	A群	26	39%	27	41%	13	20%	66	100%	20
		B群	9	28%	17	53%	6	19%	32	100%	9
		合計	35	36%	44	45%	19	19%	98	100%	16
	ファミリー層 生活利便性(マンション等供給の適否等)	A群	6	9%	21	32%	38	58%	65	100%	-49
		B群	3	9%	18	56%	11	34%	32	100%	-25
		合計	9	9%	39	40%	49	51%	97	100%	-41
	高齢者層(60歳以上)生活利便性	A群	11	17%	26	39%	29	44%	66	100%	-27
		B群	4	13%	17	53%	11	34%	32	100%	-22
		合計	15	15%	43	44%	40	41%	98	100%	-26

<栄地区>

			強い		普通		弱い		回答数		D.I. (%ポイント)
総合	知名度・ブランド力(地区の特徴をおおむね把握している。地区のイメージしやすさ等)	A群	45	68%	19	29%	2	3%	66	100%	65
		B群	24	65%	11	30%	2	5%	37	100%	59
		合計	69	67%	30	29%	4	4%	103	100%	63
インフラ	文教・文化・学術・研究拠点	A群	17	27%	24	39%	21	34%	62	100%	-6
		B群	7	22%	21	66%	4	13%	32	100%	9
		合計	24	26%	45	48%	25	27%	94	100%	-1
	公共交通機関(電車、バス等)を中心とした交通アクセス(地区外との移動のしやすさ)	A群	17	26%	44	68%	4	6%	65	100%	20
		B群	11	31%	23	66%	1	3%	35	100%	29
		合計	28	28%	67	67%	5	5%	100	100%	23
中部国際空港とのアクセス(電車、自動車等)	A群	0	0%	37	57%	28	43%	65	100%	-43	
	B群	2	6%	28	80%	5	14%	35	100%	-9	
	合計	2	2%	65	65%	33	33%	100	100%	-31	
商業性	商業集積(商業密集度合い、移動のしやすさ等)	A群	49	77%	15	23%	0	0%	64	100%	77
		B群	31	84%	6	16%	0	0%	37	100%	84
		合計	80	79%	21	21%	0	0%	101	100%	79
	商業地としての回遊性(商圏の広さ、人の集まりやすさ、集客のしやすさ等)	A群	41	62%	23	35%	2	3%	66	100%	59
		B群	30	83%	6	17%	0	0%	36	100%	83
		合計	71	70%	29	28%	2	2%	102	100%	68
	商業エンターテインメント性(娯楽指向の強さ等)	A群	45	69%	15	23%	5	8%	65	100%	62
		B群	26	74%	8	23%	1	3%	35	100%	71
		合計	71	71%	23	23%	6	6%	100	100%	65
	事務所立地	A群	11	17%	28	43%	26	40%	65	100%	-23
		B群	5	15%	25	76%	3	9%	33	100%	6
		合計	16	16%	53	54%	29	30%	98	100%	-13
ホテル立地(ビジネス利用、観光利用。移動のスムーズさ等)	A群	24	37%	33	51%	8	12%	65	100%	25	
	B群	13	41%	17	53%	2	6%	32	100%	34	
	合計	37	38%	50	52%	10	10%	97	100%	28	
居住性	若年層(20歳未満)生活利便性	A群	28	42%	31	47%	7	11%	66	100%	32
		B群	12	39%	17	55%	2	6%	31	100%	32
		合計	40	41%	48	49%	9	9%	97	100%	32
	単身者層 生活利便性(ワンルーム供給の適否等)	A群	28	42%	30	45%	8	12%	66	100%	30
		B群	11	34%	16	50%	5	16%	32	100%	19
		合計	39	40%	46	47%	13	13%	98	100%	27
	ファミリー層 生活利便性(マンション等供給の適否等)	A群	10	16%	28	44%	26	41%	64	100%	-25
		B群	3	10%	19	61%	9	29%	31	100%	-19
		合計	13	14%	47	49%	35	37%	95	100%	-23
	高齢者層(60歳以上)生活利便性	A群	18	28%	29	45%	17	27%	64	100%	2
		B群	1	3%	17	55%	13	42%	31	100%	-39
		合計	19	20%	46	48%	30	32%	95	100%	-12

【問 12-①】名古屋市の開発事業に対する規制・誘導についてご回答下さい。

下記の規制や誘導は、名古屋の不動産開発事業に影響していますか。

		影響している		影響していない		わからない		回答数	
駐車場の附置	A群	41	63%	12	18%	12	18%	65	100%
	B群	7	21%	13	39%	13	39%	33	100%
	合計	48	49%	25	26%	25	26%	98	100%
自転車駐車場の附置	A群	20	32%	26	41%	17	27%	63	100%
	B群	3	9%	13	41%	16	50%	32	100%
	合計	23	24%	39	41%	33	35%	95	100%
地下街と建物の接続基準	A群	31	48%	14	22%	19	30%	64	100%
	B群	6	19%	9	28%	17	53%	32	100%
	合計	37	39%	23	24%	36	38%	96	100%
公開空地の管理基準	A群	19	31%	15	24%	28	45%	62	100%
	B群	4	13%	12	38%	16	50%	32	100%
	合計	23	24%	27	29%	44	47%	94	100%
低層階の壁面位置制限	A群	19	31%	15	24%	28	45%	62	100%
	B群	1	3%	11	34%	20	63%	32	100%
	合計	20	21%	26	28%	48	51%	94	100%

